

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Categoria S2 - CVM nº 728
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivitiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CNPJ nº 09.611.669/0001-94
Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20921-030, Rio de Janeiro - RJ

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRIMWLCRIH86
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRIMWLCRIHC4
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: BRIMWLCRIH02

Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.: "brAA+(sf)".

*Esta classificação foi realizada em 08 de fevereiro de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries ("CRI da 1ª Série", "CRI da 2ª Série" e "CRI da 3ª Série", em conjunto, "CRI", todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de fevereiro de 2024 ("Data de Emissão"), o valor total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Inicial da Emissão"), para distribuição pública nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Inicial da Emissão ("Oferta"), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI ("CRI Adicionais"), equivalente a, na Data de Emissão, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, a critério da Emissora, conforme decisão conjunta com os Coordenadores e com a Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A. ("Devedora" e "Opção de Lote Adicional", respectivamente), totalizando até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais). A quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no Sistema de Votos Comunicantes (conforme definido abaixo). Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, (i) os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2028 e (ii) os CRI da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.192 (dois mil cento e noventa e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2030. Para mais informações sobre a Data de Vencimento dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 12 deste Prospecto. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 3ª Série, serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA (conforme definido abaixo), conforme fórmula prevista no Termo de Securitização ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). Para mais informações sobre a fórmula de Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 12 deste Prospecto. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra-grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3"), no Informário Diário, disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de a ser definida de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 1ª Série"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de duração mais próxima à duração dos CRI da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à "DI x Pré", 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/market-data/derivativos/precos-referenciais/bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 2ª Série"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em todo caso, limitado ao maior valor entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série e Remuneração dos CRI da 2ª Série, "Remuneração"). Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 12 deste Prospecto. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto no Termo de Securitização, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais e qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais" e "Investidores Qualificados" ou somente "Investidores", respectivamente). Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60. Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário ("CCI") emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 25 de janeiro de 2024 entre a Emissora e a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), oriundo das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfica, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, da 3ª (terceira) emissão da Devedora ("Debêntures"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfica, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.", celebrado em 25 de janeiro de 2024 entre a Devedora, a Emissora e a Grupo de Moda Scania S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.285.590/0001-08 ("Grupo Scania" ou "Fiadora" e "Escritura de Emissão", respectivamente), conforme aditado em 15 de fevereiro de 2024, por meio do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfica, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A." ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão"). As Debêntures contam com a Fiança (conforme definida neste Prospecto) prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão. A Emissora instituiu Regime Fiduciário (conforme definido neste Prospecto) sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430") e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60. O objeto do Regime Fiduciário foi destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. A distribuição dos CRI será intermediada pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder" ou "XP") e pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander", e conjuntamente com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), na qualidade de instituições intermediárias coordenadoras da Oferta. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos Investidores.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 26 A 83 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI, O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DA FIADORA E/OU DAS DEBÊNTURES, NEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, DA FIADORA E DAS DEBÊNTURES, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELAS CCI, ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA". O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 01 DE FEVEREIRO DE 2024. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Agente Fiduciário"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI (conforme definido neste Prospecto).

Foi requerido o registro automático da Oferta perante a CVM em 26 de janeiro de 2024.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL" OU "SUSTENTÁVEL" PELA EMISSORA.

DE ACORDO COM AS "REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA", ATUALMENTE VIGENTE, CONFORME EMITIDO PELA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: "CORPORATIVOS", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "A", 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: "IMÓVEL COMERCIAL", CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "E", 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, 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 DESTES PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

O PROSPECTO PRELIMINAR FOI ORIGINALMENTE PUBLICADO NO DIA 26 DE JANEIRO DE 2024 E FOI REPUBLICADO EM 15 DE FEVEREIRO DE 2024 EM RAZÃO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SENDO CERTO QUE, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, TAL REPUBLICAÇÃO INDEPENDE DE PRÉVIA APROVAÇÃO DA CVM.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



DEVEDORA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

STOCCHÉ FORBES

ADVOGADOS

AGENTE FIDUCIÁRIO

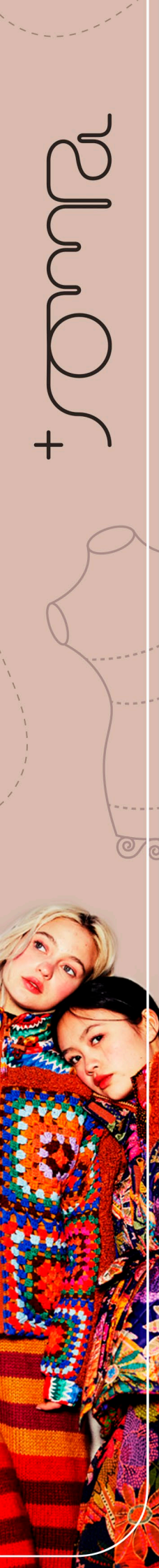


ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

A data deste Prospecto Preliminar é 15 de fevereiro de 2024.

O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da instituição intermediária responsável pela oferta ou, se o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição, das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários ou de valores mobiliários de emissão, segun editado a negociação e de Contas de Valores Mobiliários.



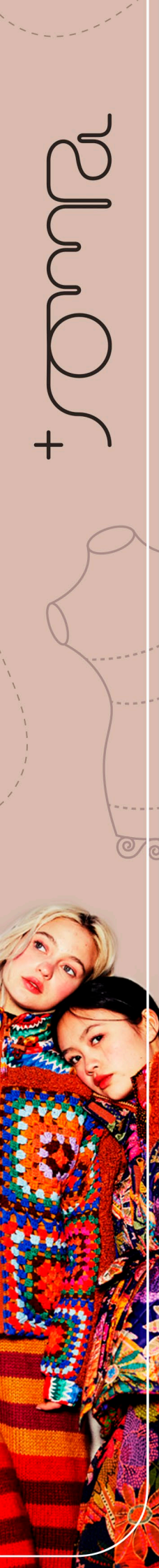
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	9
2.1. Breve Descrição da Oferta	9
2.2. Apresentação da Securitizadora	9
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	11
2.4. Identificação do público-alvo	11
2.5. Valor Total de Oferta	11
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:	12
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	22
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	22
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	22
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	25
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	25
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	25
4. FATORES DE RISCO	26
4.1 Em ordem decrescente de relevância, principais fatores de risco associados à oferta e à Securitizadora incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; (b) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e (c) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia	26
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	83
5.1. Cronograma tentativo	83
Procedimentos	83
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	85
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)	85
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário	85
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	86
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	86
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	86
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.	86
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	88
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	88
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores	88
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, Identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização	88
8.6. Formador de Mercado	94
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	94
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam	94
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	95



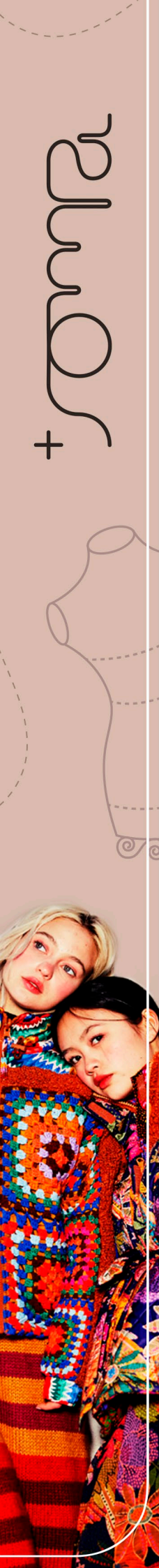
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI	95
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	95
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	95
9.4. Política de investimento	95
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	96
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:	96
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	97
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	97
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	97
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	98
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplências, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	98
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais	98
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	98
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	98
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço	106
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	107
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	108
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	108
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	108
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E A FIADORA	109
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	109
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	109

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	110
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	110
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....	124
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	131
14.1 Condições do Contrato de Distribuição	131
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.....	137
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	138
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....	138
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;	139
15.3 Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	139
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	140
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	140
15.6 Termo de securitização de créditos	140
15.7 Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	141
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	142
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	144
17.1 Informações Adicionais dos CRI.....	144
17.2 Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico.....	147
ANEXOS	153
ANEXO I – CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA	155
ANEXO II – CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA	163
ANEXO III – CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA.....	169
ANEXO IV – CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA FIADORA	185
ANEXO V – ESCRITURA DE EMISSÃO.....	195
ANEXO VI – PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO	321
ANEXO VII – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	463
ANEXO VIII – TERMO DE SECURITIZAÇÃO	507
ANEXO IX – PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	817
ANEXO X – DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR	1143
ANEXO XI – SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	1153
ANEXO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 E 2020	1161



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA,
O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.” (“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado atribuído no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.”, conforme aditado em 15 de fevereiro de 2024, nos termos do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.” (“Termo de Securitização” e “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização”, respectivamente).

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção “Informações deste Prospecto” do “Anexo E” da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 26 a 83 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, b, da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a sua 138ª (centésima trigésima oitava) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, de, inicialmente 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que (i) a quantidade dos CRI poderá ser aumentada em razão do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI; e (ii) a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de *Bookbuilding*. Não há subordinação entre as séries. Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas CCI emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão. As Debêntures contam com a Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão. A Oferta será coordenada pelos Coordenadores, nos termos do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Até 3 (três) Séries, da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.”, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a Devedora e a Fiadora, conforme aditado em 15 de fevereiro de 2024, nos termos do “Primeiro Aditamento ao Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Até 3 (três) Séries, da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.” (“Contrato de Distribuição”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual será objeto de registro pela CVM sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item “b”, da Resolução CVM 160, sob regime de Garantia Firme (conforme definido abaixo) de colocação para o Valor Inicial da Emissão. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais) serão colocados sob o regime de garantia firme. Os CRI Adicionais serão distribuídos em regime de melhores esforços de colocação.

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou máximos, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo da Resolução CVM 160, para definir: (i) a taxa final da Remuneração dos CRI de cada Série da Emissão e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures de cada série da emissão das Debêntures; (ii) o número de Séries de CRI, e, consequentemente, o número de séries de Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, o volume final da emissão das Debêntures; e (iv) a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (“Procedimento de Bookbuilding”).

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO “RISCO DE AUSÊNCIA DE PROCESSO DE DILIGÊNCIA LEGAL (DUE DILIGENCE) DA EMISSORA, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL SOBRE A DILIGÊNCIA LEGAL (DUE DILIGENCE) DA EMISSORA”, CONSTANTE DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 26 DESTA PROSPECTO.

Breve Histórico da Emissora

A Virgo Companhia de Securitização (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A.), foi constituída em 05 de março de 2007, como Imowel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012. A Emissora obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 02 de julho de 2007.

A atividade principal da Securitizadora é securitização de créditos imobiliários e do agronegócio mediante a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

No final de 2015, após reestruturação societária, a Securitizadora assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição de outras securitizadoras, adquirindo assim a Nova Securitização S. A., a SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A.

Outras aquisições foram feitas entre 2017 e 2019, como a Brasil Plural Securitizadora S.A e a Beta Securitizadora.

Em julho de 2019, a Securitizadora emitiu debêntures com destinação específica para aquisição das ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, atualmente denominada Virgo II Companhia de Securitização.

Em 14 de junho de 2021, a Securitizadora alterou sua razão social, passando a ser denominada VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Em agosto de 2021, a Securitizadora quitou as debêntures emitidas em 2019.



Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Octante Securitizadora S.A.; Opea Securitizadora S.A.; Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.; True Securitizadora S.A. e a Gaia Agro Securitizadora S.A. Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Ofertas Públicas Realizadas

Em 15 de janeiro de 2024, a Securitizadora possuía 683 séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total R\$60.632.340.667,92 (sessenta bilhões e seiscentos e trinta e dois milhões e trezentos e quarenta mil e seiscentos e sessenta e sete reais e noventa e dois centavos) de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio).

Em 15 de janeiro de 2024, as 683 séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Nenhuma das emissões da Securitizadora conta com coobrigação da Securitizadora.

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitido pela Emissora corresponde a R\$66.249.102.860,45 (sessenta e seis bilhões e duzentos e quarenta e nove milhões e cento e dois mil e oitocentos e sessenta reais e quarenta e cinco centavos).

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos CR de sua emissão, 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 2,19% (dois inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRA de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplimento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 30 de setembro de 2023 era de R\$44.549.000,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentos e quarenta e nove mil reais).

O capital social da Securitizadora é composto por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias e nominativas, conforme estatuto social, sendo que 100% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

Negócios com Partes Relacionadas

Na data deste Prospecto, não existem negócios celebrados entre a Emissora e empresas ligadas ou partes relacionadas do grupo econômico da Devedora e/ou da Fiadora.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 4.3 do Formulário de Referência da Emissora.

Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0%

(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora. A Emissora contrata prestadores de serviço no âmbito da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis do agronegócio e os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários.



Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de securitização. Ademais, 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, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na Seção “Fatores de Risco”, item “Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos” na página 41 deste Prospecto Preliminar.

Governança Corporativa

A Emissora possui Código de Ética e de Conduta da Virgo e do Código de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 7 de seu Formulário de Referência. Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora.

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora não diretamente relacionado com suas atividades operacionais, conforme informado no item 8.3 do Formulário de Referência da Emissora.

Administração da Emissora

A Emissora é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral.

Além dos poderes estabelecidos em lei, compete ao Conselho de Administração: I - Fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Emissora; II - Eleição e Destituição dos Diretores da Emissora; III - Manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais; IV - Proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes; V - Aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações; VI - Aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Emissora; e VII Proposta do plano anual de negócios da Emissora ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.

Diretoria

A Diretoria é composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 07 (sete) membros eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com os Investidores; 01 (um) Diretor de Operações, 01 (um) Diretor de Gente e Inovação, 01 (um) Diretor de Tecnologia e 01 (um) Diretor de Compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelos Diretores, salvo pelo Diretor de Compliance, que não poderá acumular funções.

Os membros da Diretoria têm amplos poderes de gestão dos negócios sociais para a prática de todos os atos e realização de todas as operações que se relacionem com o objeto da Emissora, segundo as diretrizes e normas determinadas pelo Conselho de Administração, podendo contrair Empréstimos e financiamentos, adquirir, alienar e constituir ônus reais sobre bens e direitos da Emissora. Compete a Diretoria, o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

(i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. As Debêntures contam com a Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão;

(ii) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição com Garantia Firme de colocação para o Valor Inicial da Emissão, sendo que os CRI Adicionais, caso emitidos, serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição; e

(iii) A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada aos Investidores, sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim descritas no item 8.4. deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total de Oferta

Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), sendo que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de *Bookbuilding*. A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.



2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:

Os CRI serão emitidos em até três séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, com as características abaixo. Não há qualquer subordinação entre as séries.

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade dos CRI	Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
Opção de Lote Adicional	A Emissora, conforme decisão conjunta com os Coordenadores e com a Devedora, poderá optar por aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.
Código ISIN dos CRI da 1ª Série	BRIMWLCRIHB6.
Código ISIN dos CRI da 2ª Série	BRIMWLCRIHC4.
Código ISIN dos CRI da 3ª Série	BRIMWLCRIHD2.
Classificação de Risco	A Devedora contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 (<u>"Agência de Classificação de Risco"</u>) para emissão de relatório de classificação de risco dos CRI no âmbito desta Emissão. A nota de classificação de risco será objeto de revisão anual (ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma aplicável), durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, para a revisão periódica, conforme previsto no Termo de Securitização, da B3 e dos Titulares dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento e, no mesmo prazo, dará a ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio do site de Relações com Investidores da Emissora (https://virgo.inc/investidores/).emissoes.virgo.inc/, neste endereço, procurar por "CORP SOMA", "documentos" e clicar em relatório de classificação de risco). Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá (i) às expensas da Devedora e/ou da Fiadora, manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco (ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma), observada a possibilidade de substituição da Agência de Classificação de Risco por outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; e (ii) manter atualizado o relatório de avaliação (<i>rating</i>) dos CRI objeto da Oferta, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, nos termos do Código ANBIMA, devendo, ainda, fazer com que a Agência de Classificação de Risco permaneça contratada para a emissão de relatórios anuais durante toda a vigência dos CRI, e entregar tais relatórios à CVM nos termos da regulamentação aplicável.
Classificação dos CRI	Nos termos do artigo 4º das " <u>Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas - Classificação de CRI e CRA</u> ", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como (i) <u>Categoria</u> : "Corporativos"; (ii) <u>Concentração</u> : "Concentrados"; (iii) <u>Tipo de Segmento</u> : "Imóvel Comercial"; e (iv) <u>Tipo de Contrato com Lastro</u> : "Valor Mobiliário Representativo de Dívida".
Data de Emissão	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de fevereiro de 2024.
Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, (i) os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2028 (" <u>Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série</u> " e " <u>Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série</u> "); e (ii) os CRI 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.192 (dois mil cento e noventa e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2030 (" <u>Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série</u> ", em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, " <u>Datas de Vencimento dos CRI</u> ").
Duration	CRI da 1ª série: aproximadamente 3,31 anos ^{(1) (2)} . CRI da 2ª série: aproximadamente 3,25 anos ^{(1) (2)} . CRI da 3ª série: aproximadamente 4,58 anos ^{(1) (2)} . ⁽¹⁾ Valores considerando a integralização dos CRI na data prevista no cronograma da Oferta. ⁽²⁾ Valores calculados em 18/01/2024 e poderão ser alterados a depender da taxa de juros, que será definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	B3.



Atualização Monetária dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série

Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série

O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série não será atualizado monetariamente.

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 3ª Série serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série, até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série"), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, conforme o caso calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, dos CRI da 3ª Série após atualização, incorporação de juros e/ou, após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

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

" n " = número total de números índices considerados na Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série, sendo " n " um número inteiro;

" NI_k " = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja em março, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de fevereiro, divulgado no mês de março. Após a Data de Aniversário dos CRI da 3ª Série, valor do número-índice do IPCA referente ao mês de divulgação. O mês de divulgação refere-se à data de cálculo da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série;

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

" dup " = número de Dias Úteis entre a (a) inclusive, a Data de Início de Rentabilidade dos CRI da 3ª Série ou a Data de Aniversário, imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo " dup " um número inteiro; e

" dut " = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo " dut " um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário " dut " será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.

Os fatores resultantes expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 de cada mês, e caso não seja um Dia Útil, considera-se o Dia Útil imediatamente posterior.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI da 3ª Série consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil imediatamente anterior; e

Caso o NI_k não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do Fator " C " um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NI_{kp} = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;



NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice do IPCA correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da 1ª Série" e "Remuneração dos CRI da 1ª Série", respectivamente), sendo a Remuneração dos CRI da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Integralização dos CRI da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VN_e" = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" = correspondente ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

"Fator DI" = produtório das taxas DI desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

"k" = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

"n" = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

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

Onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator Spread" = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

"spread" = sobretaxa da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série:

Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

o fator resultante da expressão (1 + TDI_k) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

Remuneração dos CRI da 1ª Série



efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDik), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

para efeito do cálculo de DIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de DIk será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 15, 14, 13, 12 e 11 são Dias Úteis).

Remuneração dos CRI da 2ª Série

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre ("Taxa Teto da 2ª Série"): (i) a Taxa DI de *duration* mais próxima à *duration* dos CRI da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativa à 'DI x Pré', 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 2ª Série"), sendo a Remuneração dos CRI da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI da 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vne" = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"Fator de Juros" = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

"Taxa" = taxa da Remuneração dos CRI da 2ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a data de término do Período de Capitalização imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo exclusiva, sendo "DP" um número inteiro.

Remuneração dos CRI da 3ª Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em todo caso, limitado ao maior valor entre ("Taxa Teto da 3ª Série" e, em conjunto com a Taxa Teto da 1ª Série e a Taxa Teto da 2ª Série, "Taxa Teto") (i) 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série e Remuneração dos CRI da 2ª Série, "Remuneração"), sendo a Remuneração dos CRI da 3ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = [VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

Onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNa" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$



Onde:

“Taxa” = taxa da Remuneração dos CRI da 3ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

“DP” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 1ª Série será paga nas datas previstas na tabela abaixo, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e, o último, na Data de Vencimento do CRI da 1ª Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série”):

Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
15/08/2024	Sim	0,0000%
17/02/2025	Sim	0,0000%
15/08/2025	Sim	0,0000%
18/02/2026	Sim	0,0000%
17/08/2026	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%
Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série	Sim	100,0000%

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 2ª Série será paga nas datas previstas na tabela abaixo, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série”):

Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
15/08/2024	Sim	0,0000%
17/02/2025	Sim	0,0000%
15/08/2025	Sim	0,0000%
18/02/2026	Sim	0,0000%
17/08/2026	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%
Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série	Sim	100,0000%

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 3ª Série será paga nas datas previstas na tabela abaixo, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série”):

Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
15/08/2024	Sim	0,0000%
17/02/2025	Sim	0,0000%
15/08/2025	Sim	0,0000%
18/02/2026	Sim	0,0000%
17/08/2026	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	50,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%
Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série	Sim	100,0000%

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 1ª Série ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série será pago na Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, conforme tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização (“Data de Amortização dos CRI da 1ª Série”). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 2ª Série ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será pago na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série (“Data de Amortização dos CRI da 2ª Série”), conforme tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 3ª Série ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, a serem pagas em 15 de fevereiro de 2029 e na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série (cada uma, uma “Data de Amortização dos CRI da 3ª Série”, sendo, em conjunto com a Data de Amortização dos CRI da 1ª Série e a Data de Amortização dos CRI da 2ª Série, cada uma, uma “Data de Amortização dos CRI”), conforme tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI

Não haverá amortização extraordinária facultativa dos CRI.



Resgate Antecipado dos CRI

A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado por Alteração de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão) nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; (ii) caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou (iii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI, nos termos do Termo de Securitização.

Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures

Haverá resgate antecipado dos CRI, em conjunto ou de determinada Série dos CRI, conforme o caso, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente:

- (i) ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série a serem resgatados, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI; e
- (ii) caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento ("Valor de Resgate Antecipado dos CRI").

O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado mediante envio de comunicação individual pela Emissora a cada um dos Titulares dos CRI da respectiva Série ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, para a B3 e para a ANBIMA, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado"). A Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo conterá: (i) a data do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; (ii) a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao Valor de Resgate Antecipado dos CRI previsto na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado por meio do Banco Liquidante, observado ainda o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes do Termo de Securitização.

Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.

Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, conforme previstos na Escritura de Emissão e replicados no Termo de Securitização, na Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 1 (um) Dia Útil da sua ocorrência. Nesta hipótese, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2.4 do Termo de Securitização. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos conforme previstos na Escritura de Emissão e replicados no Termo de Securitização, na Cláusula 6.2.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso da não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e realizar o consequente resgate obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"):



- (i) a Securitizadora deverá encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, comunicação aos Titulares dos CRI, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, informando-os sobre: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será relativa a totalidade dos CRI ou a totalidade de determinada Série dos CRI; (b) eventual condicionamento do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures a um valor mínimo de CRI que será objeto de resgate antecipado, conforme aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI; (c) o valor de eventual prêmio em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, oferecida pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo; (d) a forma de manifestação dos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (e) a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares dos CRI; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e
- (ii) a Securitizadora terá 5 (cinco) Dias Úteis, contados do término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, previsto no inciso (i) acima, para enviar notificação à Devedora informando a quantidade de CRI a ser resgatada bem como o valor devido aos Titulares dos CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, consequentemente, o valor correspondente ao pagamento antecipado das Debêntures em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado das Debêntures.

A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI à aceitação por um percentual mínimo de Titulares dos CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares dos CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de CRI proposto pela Devedora, se for o caso, será facultado à Devedora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

O valor a ser pago aos Titulares dos CRI será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série a serem resgatados, conforme o caso, acrescido; (ii) da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, calculado pro rata temporis desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado, acrescido; (iii) de 2 (dois) Dias Úteis adicionais da respectiva Remuneração, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, caso o pagamento pelo resgate antecipado dos CRI seja realizado pela Emissora aos Titulares dos CRI da respectiva Série 2 (dois) Dias Úteis posteriormente ao pagamento pela Devedora à Emissora dos valores devidos pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (iv) caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento; e (v) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

Deverá ser assegurado a todos os Titulares dos CRI igualdade de condições para aceitar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI resgatados em razão de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

O resgate antecipado total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

Em caso de aceite, pelos Titulares dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 e a ANBIMA deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com a interveniência anuência do Agente Fiduciário.

Garantias

Os CRI não contarão com quaisquer garantias.

Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (conforme definido abaixo), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures e, se aplicável, dos encargos moratórios das Debêntures, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração do Agente Fiduciário e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Emissora, do Agente Fiduciário e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte, bem como o cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte ("Obrigações Garantidas"), a Fiadora, por meio da Escritura de Emissão, obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária com a Devedora, perante a Emissora, na qualidade de emissora, como principal pagadora, nos termos dos artigos 818 e 822 do Código Civil ("Fiança").

Créditos Imobiliários

Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas CCI emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão.

Lastro dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures.



Existência ou não de Regime Fiduciário

Será instituído, pela Securitizadora, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre as Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), sobre o Fundo de Despesas, sobre Debêntures e demais bens e direitos vinculados à emissão, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 ("Regime Fiduciário"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer dos eventos indicados abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, no caso dos itens (i) a (iv) ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"), o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI ocasionado pela Securitizadora;
- (ii) 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, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou pedido de tutela cautelar antecedente ao processo de recuperação judicial da Emissora, ou qualquer outra medida que possa antecipar total ou parcialmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;
- (vii) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos acima, de forma que a liquidação será imediata e realizada pela Emissora;
- (viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada as disposições relativas à insuficiência de ativos no Patrimônio Separado; e/ou
- (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

Tratamento Tributário

As informações aqui contidas levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

Tributação. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos mencionados abaixo:

Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

Pessoas Jurídicas: A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (1) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (2) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (3) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (4) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate, conforme o artigo 1º da Lei 11.033 e o artigo 65 da Lei 8.981.

IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração, conforme o artigo 76, inciso I, da Lei 8.981 e o artigo 70, inciso I da IN RFB 1.585. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Regras específicas a depender do investidor: Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.

Dispensa de retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos e ganhos líquidos auferidos, conforme os artigos 77, I, da Lei 8.981, 71 da IN RFB 1.585 e artigo 859, inciso I, do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (Regulamento do Imposto de Renda).

Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (1) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota 15% (quinze por cento); (2) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, (3) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, conforme o parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585.

Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora, conforme artigo 71, da Lei 8.981.

PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, poderia haver argumentos para afastar a incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta (e não a totalidade das receitas auferidas). Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Deduções no cálculo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa 1.585.

Demais Investidores 4.373: Em relação aos investidores (que não sejam pessoas físicas) e sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (1) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (2) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (3) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (4) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Investidores residentes em JTF: Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (1) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (2) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (3) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (4) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso



a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, altera a Lei nº 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% para 17%, a partir de 01 de janeiro de 2024.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, parágrafo 2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Discussões legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

Outros, direitos, vantagens e restrições

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta.

No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro: (i) ao pagamento de gastos ainda não incorridos pela Devedora e/ou suas controladas (“Custos e Despesas Destinação Futura”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no Anexo VI-A do Termo de Securitização (“Contratos de Locação de Destinação Futura” e “Imóveis Destinação”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Destinação (“Destinação Futura”); e (ii) reembolso dos gastos já incorridos pela Devedora e/ou suas controladas, anteriormente à Emissão dos CRI, incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, conforme listados no Anexo VI-B do Termo de Securitização (“Custos e Despesas Reembolso” e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação Futura, “Custos e Despesas”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no Anexo VI-B do Termo de Securitização (“Contratos de Locação de Destinação de Reembolso” e, em conjunto com os Contratos de Locação de Destinação Futura, “Contratos de Locação”; e “Imóveis Reembolso” e, em conjunto com os Imóveis Destinação, “Imóveis Lastro”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma de unidades de negócios inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Reembolso (“Destinação Reembolso” e, em conjunto com a Destinação Futura, “Destinação de Recursos”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nos Anexos VI e VII do Termo de Securitização, respectivamente.

Os Imóveis Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos no Anexo VI-B do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação dos respectivos cartórios de registro de imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e as respectivas matrículas.

Para fins de esclarecimento acerca da destinação de recursos captados por meio dos CRI referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:

- (i) as Debêntures representam Créditos Imobiliários em razão de sua destinação, devidos pela Emissora independentemente de qualquer evento futuro;
- (ii) os termos dos Contratos de Locação estão especificados nos Anexos VI-A e VI-B do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, (a) a identificação dos valores envolvidos, (b) o detalhamento das despesas, (c) 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), e (d) a equiparação entre despesa e lastro;
- (iii) os valores captados a serem destinados para pagamento de aluguéis se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação conforme atualmente vigentes, não constando deles, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores e/ou imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iv) os Contratos de Locação de Destinação Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, por meio da apresentação de comprovantes de pagamentos e dos respectivos Contratos de Locação de Destinação Reembolso, na forma da Cláusula 3.26.9 do Termo de Securitização;



- (v) os Contratos de Locação de Destinação Futura e as respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, por meio de comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas, conforme detalhado na Cláusula 3.26.10 do Termo de Securitização;
- (vi) poderão ser inseridos novos contratos de locação ou imóveis como destinação de recursos, na forma da Cláusula 3.26.8 do Termo de Securitização;
- (vii) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, conforme previsto na legislação aplicável;
- (viii) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021 aplicáveis à Oferta; e
- (ix) a Devedora declarou, na Escritura de Emissão, que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não pertencem ao mesmo grupo econômico.

b) eventual obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente à assinatura da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).

A comprovação da Destinação Futura será feita semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures (“Data de Verificação”), até a Data de Vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, por meio (a) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo VII do Termo de Securitização (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período do semestre anterior, acompanhado (b) de comprovantes de pagamentos das locações e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de despesas imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos no Termo de Securitização, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão.

A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, documentos ou informações adicionais referentes à Destinação Futura ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, incluindo documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de qualquer determinação ou solicitação de autoridades ou órgãos reguladores, leis ou regulamentação aplicável.

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos no Termo de Securitização. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de “gatekeeper”, no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos contratos de locação ou novos imóveis, conforme o caso, para que sejam também objeto de destinação de recursos, (i) desde que observados os requisitos previstos no Termo de Securitização; (ii) se expressamente autorizado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e (iii) observado que poderão ser inseridos apenas contratos que estão vigentes desde data de emissão dos CRI.

A inserção de novos contratos de locação e/ou novos imóveis poderá ser solicitada pela Devedora mediante comunicação por escrito à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

No prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data do recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conformidade com os prazos previstos no Termo de Securitização. A inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos contratos de locação e/ou imóveis será considerada aprovada.

c) a data limite para que haja essa destinação

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme o Anexo VI-B do Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que as Partes reconhecem desde já que o cronograma e a repartição da utilização dos recursos captados para fins da Destinação Futura é meramente indicativo, de modo que caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo ou alteração da repartição da utilização dos recursos captados entre os Contratos de Locação de Destinação Futura e os imóveis indicados no Anexo VI-A do Termo de Securitização, (i) não haverá necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da Securitizadora, não será necessário notificar o Agente Fiduciário tampouco será necessário aditar aditamento ao Termo de Securitização e/ou à Escritura de Emissão; (ii) não restará configurado inadimplemento da Devedora, nem qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos nos termos aqui previstos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data do Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário.

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado: (i) os pagamentos dos aluguéis previstos conforme os termos dos Contratos de Locação de Destinação Futura; e (ii) os custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios, bem como o histórico de recursos por ela aplicados nos últimos 3 (três) exercícios sociais, conforme tabela a seguir:

Ano	Semestre	Data inicial	Data final	Estimativa do percentual acumulado do lastro destinado	Estimativa do valor a ser destinado no período (R\$)
2024	1º	15/02/2024	15/08/2024	11%	57.322.052
2024	2º	15/08/2024	15/02/2025	23%	57.014.201
2025	1º	15/02/2025	15/08/2025	30%	35.816.367
2025	2º	15/08/2025	15/02/2026	37%	35.816.367
2026	1º	15/02/2026	15/08/2026	41%	21.264.150
2026	2º	15/08/2026	15/02/2027	46%	21.264.150
2027	1º	15/02/2027	15/08/2027	50%	21.264.150
2027	2º	15/08/2027	15/02/2028	54%	21.264.150
2028	1º	15/02/2028	15/08/2028	58%	21.264.150
2028	2º	15/08/2028	15/02/2029	63%	21.264.150
2029	1º	15/02/2029	15/08/2029	67%	21.264.150
2029	2º	15/08/2029	15/02/2030	71%	21.264.150
2030	1º	15/02/2030	15/08/2030	73%	7.088.050



e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente Oferta.

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme o Cronograma Indicativo inserido no item (d) acima, sendo que as Partes reconhecem desde já que o cronograma e a repartição da utilização dos recursos captados para fins da Destinação Futura é meramente indicativo, de modo que caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo ou alteração da repartição da utilização dos recursos captados entre os Contratos de Locação de Destinação Futura e os imóveis indicados no Anexo VI-A do Termo de Securitização, **(i)** não haverá necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da Securitizadora, não será necessário notificar o Agente Fiduciário tampouco será necessário aditar o Termo de Securitização e/ou à Escritura de Emissão; **(ii)** não restará configurado inadimplemento da Devedora, nem qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos nos termos aqui previstos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data do Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente à assinatura da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório descritivo das despesas, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável.

3.4 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providencias que serão adotadas

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.4 acima

Não aplicável.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.



4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, à Fiadora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos direitos creditórios imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, da Fiadora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Este Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora e pela Fiadora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora e a Fiadora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, a reputação, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e a Fiadora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

4.1 Em ordem decrescente de relevância, principais fatores de risco associados à oferta e à Securitizadora incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; (b) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e (c) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. 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 e da Devedora.



Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de Concentração de Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora e/ou à Fiadora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. Uma vez que os pagamentos da Remuneração dos CRI e da Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora e/ou da Fiadora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, resultando em perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

Em caso de inadimplemento da Devedora e/ou da Fiadora, a Emissora ou, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.



Os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão de crédito representado pelas Debêntures foi baseada na análise das informações da Devedora e da Fiadora e dos documentos que formalizam a emissão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão e a Escritura de Emissão de CCI. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora e da Fiadora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora, da Fiadora e de seus respectivos setores de atuação.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento das Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, observado o disposto no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas 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 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações nas regras tributárias eliminando a isenção acima mencionada, assim como outras possivelmente aplicáveis, como alteração nas alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e/ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que a Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Emissora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso decorrente da não destinação dos recursos captados por meio das Debêntures na forma prevista na Escritura de Emissão, ocasião na qual a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável. Atualmente, existem diferentes discussões no Congresso Nacional que objetivam implementar alterações nas regras tributárias aplicáveis a investimentos nos mercados financeiros e de capitais. Será importante, portanto, acompanhar a evolução dessas iniciativas legislativas a fim de avaliar possíveis impactos nos investimentos no CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.



Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.033"); e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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 decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na sua alienação pelo pelo Titular dos CRI. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que pode resultar em prejuízos ao titular do CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a primeira Data de Integralização (exclusive). A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da Garantia Firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis, para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.



Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário eventualmente poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da outra eventual emissão que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, (i) deverá ser observado o disposto no Termo de Securitização; (ii) será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série; e (iii) o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização do CRI decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo (1) vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao seu comissionamento; e (2) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Devedora.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. Dessa forma, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Qualquer atraso ou falhas por parte de referidos prestadores de serviço na efetivação do pagamento aos Titulares dos CRI poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI. Nesses casos, a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderá utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios. Tais procedimentos judiciais e extrajudiciais implicarão em custos adicionais, não sendo possível, ainda, assegurar que será possível recuperar parte ou a totalidade dos valores não repassados ou devidos, tampouco o tempo que será necessário para a conclusão de tais procedimentos. Tais eventos poderão impactar adversamente o retorno do investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.



Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado por Alteração de Tributo nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou (iii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Oferta de Resgate Antecipado

Conforme descrito na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora deverá realizar Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o procedimento previsto no Termo de Securitização. O Titular dos CRI que concordar com eventual Oferta de Resgate Antecipado dos CRI aprovado em sua respectiva Série e o Titular dos CRI cujos CRI tenham sido resgatados antecipadamente terão seus CRI resgatados, e assim, terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos, não sendo devida pela Emissora, pela Devedora ou pela Fiadora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre a liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Debêntures, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.



Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$44.549.000,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentos e quarenta e nove mil reais), em 30 de setembro de 2023, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantia de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

A Remuneração dos CRI será definida de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas da Remuneração dos CRI. Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco da Marcação a Mercado.

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início do ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. A operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI depende da participação de terceiros, como o banco depositário e a 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, poderá impactar o recebimento tempestivo dos valores devidos pelos Titulares dos CRI e acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, uma vez que a Securitizadora não é responsável por encargos moratórios decorrentes de atrasos e/ou falhas operacionais de terceiros.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série e a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI da 1ª Série serão realizados, a depender do Procedimento de *Bookbuilding*, com base na Taxa DI divulgada no 2º (segundo) dia anterior ao cálculo da remuneração das Debêntures da 1ª Série, ou seja, com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem com relação à data de pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI da 1ª Série, observando-se um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre os pagamentos relacionados às Debêntures e aos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI da 1ª Série 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 da 1ª Série, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco relacionado ao descasamento do IPCA utilizado para Atualização Monetária e a data de efetivo pagamento

A Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série será realizada com base no IPCA divulgado no mês anterior ao mês da referida atualização. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

As Debêntures da 1ª Série e os CRI da 1ª Série, a depender do Procedimento de *Bookbuilding*, serão remunerados com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “*nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP*” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Debêntures da 1ª Série e, consequentemente, dos CRI da 1ª Série, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures da 1ª Série e, consequentemente dos CRI da 1ª Série. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da remuneração das Debêntures da 1ª Série e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da 1ª Série, o qual poderá resultar em uma remuneração Debêntures da 1ª Série e, consequentemente, na Remuneração dos CRI da 1ª Série inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da remuneração das Debêntures da 1ª Série e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da 1ª Série com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Debêntures da 1ª Série, e, consequentemente, dos Titulares dos CRI da 1ª Série.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e/ou IPCA

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“*Período de Ausência do DI*”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para da Taxa DI, a Emissora ou deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI da 1ª Série definam, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos Debêntures da 1ª Série, e consequentemente dos CRI da 1ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“*Taxa Substitutiva DI*”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da 1ª Série, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Emissora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.



Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva DI em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto no Termo de Securitização, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados (i) da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva DI; (ii) da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, resgatar os CRI da 1ª Série mediante pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, será considerada a última Taxa DI divulgada.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo, sendo que, no caso de inexistir substituo legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os Titulares dos CRI da 3ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização), para que os Titulares dos CRI da 3ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro a ser aplicado para correção monetária dos CRI da 3ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da 3ª Série previstas no Termo de Securitização, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Devedora quando da deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA. Caso o IPCA, volte a ser divulgado antes da realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, ou, caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto no Termo de Securitização, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados (a) da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; (b) da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, (c) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, resgatar os CRI da 3ª Série e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, será considerado o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, 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, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora 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 os Titulares dos CRI. Adicionalmente, referida substituição poderá criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.



Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Especial

Conforme previsto no Termo de Securitização, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por outra agência de classificação de risco (a) sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (b) mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, aprovada (i) em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Portanto, caso a Agência de Classificação de Risco seja substituída sem a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, por força de uma das hipóteses previstas no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI terão que aceitar a escolha da nova Agência de Classificação de Risco escolhida, ainda que discordem, não havendo mecanismos de resgate dos CRI para tal situação. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente as operações e desempenho referentes à Emissão.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora, a Devedora e a Fiadora. Adicionalmente, nos termos indicados na Seção 13 deste Prospecto, a XP Investimentos atuou como assessora financeira da Fiadora no âmbito das negociações e formalização do “Acordo de Associação e Outras Avenças”, celebrado entre as Companhias e seus acionistas identificados no Fato Relevante 05/02 (conforme definido abaixo) (“Acordo de Associação”), no contexto da Operação Permitida (conforme abaixo definido). Pelas razões expostas acima, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco decorrente da alocação dos CRI entre as Séries por meio do Sistema de Vasos Comunicantes

A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência da(s) outra(s) Série(s), de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, e que quaisquer das Séries poderão não ser emitidas, caso em que, os CRI emitidos serão alocados na(s) Série(s) remanescente(s). Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Emissora

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto, de forma que essas informações podem não refletir a real situação da Emissora.

Divergências entre as informações da Emissora constantes nas demonstrações financeiras auditadas e aquelas constantes neste Prospecto podem impactar a análise dos Titulares dos CRI acerca da atual situação da Emissora e, consequentemente, sua decisão de investir ou manter os CRI, resultando em prejuízos aos Titulares dos CRI.



Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Devedora e à Fiadora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e pela Fiadora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores políticoeconômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora e/ou da Fiadora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora e/ou da Fiadora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora e/ou a Fiadora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e/ou da Fiadora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

O risco de crédito da Devedora e/ou da Fiadora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das obrigações assumidas no âmbito da emissão das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Além disso, não há garantia de que a excussão da Fiança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora 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 na perda total ou parcial, pelos Investidores, do capital investido nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI

Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI, cuja execução dependerá da execução da garantia constituída no âmbito dos Créditos Imobiliários, qual seja, a Fiança. Assim, o não pagamento pela Emissora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das medidas aplicáveis, conforme previstas no Termo de Securitização, poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.



Riscos de Resilição de Contratos e Locação e Pré-Pagamento dos CRI

Conforme previsto no Termo de Securitização, será facultado à Devedora a inserção de novos contratos de locação ou novos imóveis, conforme o caso, para que sejam também objeto de destinação de recursos, (i) desde que observados os requisitos previstos na Cláusula 3.26.5 do Termo de Securitização; (ii) se expressamente autorizado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que não haja objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e/ou em segunda convocação; e (iii) observado que poderão ser inseridos apenas contratos que estão vigentes desde data de emissão dos CRI. A resilição dos Contratos de Locação sem que a Devedora consiga substituí-los por ou inserir novos contratos de locação, pode prejudicar o cumprimento da obrigação de destinação de recursos prevista no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão. Nesse caso, a Devedora deverá amortizar ou resgatar os Créditos Imobiliários em valor proporcional aos contratos resilidos e não substituídos, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pela Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante é responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda, destruição e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em dificuldades de cobrança dos Direitos Creditórios, e perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de Operação Estruturada

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 da Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de histórico consolidado e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora, da Fiadora e da Emissora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Fiadora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, da Fiadora e/ou da Emissora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Fiadora e, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de



Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá impactar o timing de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares dos CRI para deliberação.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado dos CRI constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas pela Devedora 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 e/ou da Fiadora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

Risco de Fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco da origemação e formalização do lastro dos CRI.

Nos termos do artigo 62, incisos I e III, da Lei das Sociedades por Ações, nenhuma emissão de debêntures será feita sem que tenham sido satisfeitos os seguintes requisitos: (i) o arquivamento, na junta comercial, da ata da assembleia geral de acionistas da Devedora, que deliberou sobre a emissão das Debêntures; e (ii) o registro de garantias reais, quando houver. Na data deste Prospecto Preliminar, a assembleia geral de acionistas da Devedora e a Escritura de Emissão já foram protocoladas para registro perante a JUCERJA e o Cartório de RTD, no entanto ainda não se encontram registradas, de forma que não foram cumpridos os requisitos legais para a emissão dos Créditos Imobiliários. Falhas no processo de registro, atrasos ou apresentação de exigências poderão impactar adversamente a Operação de Securitização, incluindo o processo de liquidação.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada aos Investidores, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do Código ANBIMA.



Os Investidores 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 Fiadora, 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 investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Fiadora e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Reconhecimento de Credores Privilegiados em observância à Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora, do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora 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. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de due diligence restrita da Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora anexados por referência a este Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Fiadora

O Formulário de Referência da Fiadora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes dos Formulários de Referência da Fiadora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Fiadora com os termos da Resolução da CVM 80, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.



Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, as Aplicações Financeiras Permitidas passíveis de aplicação pela Emissora estão sujeitas a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder.

Conforme descrito na seção “Relacionamentos”, subseção “Entre a Emissora e o Coordenador Líder”, na página 124 deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos S.A., holding brasileira da XP, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Securitizadora, qual seja, a Virgo Holding S.A. Adicionalmente, a XP celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Securitizadora (sendo as empresas do grupo econômico da Securitizadora, a Securitizadora e a Virgo Holding S.A. denominadas em conjunto “Grupo Virgo”), por meio do qual a XP poderá apresentar potenciais clientes e/ou transações ao Grupo Virgo, diretamente ou por meio de seus parceiros, no âmbito de operações de dívida e/ou de assessoria financeira ou consultoria. A existência desse relacionamento relevante pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da estruturação da Oferta, o que pode representar um risco aos Investidores e, consequentemente, aumentar o risco do investimento nos CRI, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

f) riscos relacionados à Emissora

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, 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 e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.



Crescimento da Emissora e 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, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

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 suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. 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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Devedora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

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.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

g) riscos relacionados à Devedora e à Fiadora

Riscos Relacionados à Devedora

A interrupção das atividades das unidades de negócio, fábricas ou dos centros de distribuição da Devedora poderá impactar adversamente seus negócios, bem como sua estratégia de crescimento.

As fábricas em funcionamento da Devedora e suas controladas estão localizadas no Rio de Janeiro, em Goiás e em Santa Catarina, enquanto os centros de distribuição em funcionamento estão localizados no Rio de Janeiro, em São Paulo, em Goiás e no Espírito Santo.

Eventuais interrupções nas atividades das fábricas ou dos centros de distribuição da Devedora, em virtude de acidentes, questões ambientais, interrupções nos sistemas de informação ou no fornecimento de energia elétrica, greve de empregados, exigência de licenças específicas e outros fatores regulatórios, bem como desastres naturais e outros fatores externos ao controle da Devedora, incluindo manifestações políticas, sociais, epidemias e pandemias, podem causar um efeito adverso e relevante sobre a Devedora. Caso as atividades de suas fábricas ou centros de distribuição sejam interrompidas, a Devedora pode não ser capaz de fabricar ou distribuir produtos de maneira tempestiva, ou ainda, pode ser incapaz de conduzir suas operações em níveis operacionais requeridos para manter seus resultados operacionais e situação financeira, que podem ser material e adversamente afetados.



A Devedora não pode assegurar que não será solicitada ou obrigada a suspender operações ou implementar restrições em suas operações nas fábricas ou centros de distribuição como consequência das situações acima elencadas, o que pode afetar material e substancialmente a seus resultados.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Devedora podem resultar em danos financeiros e à reputação da Devedora.

Com o constante aumento de investidas de hackers aos bancos de dados das empresas brasileiras, os incidentes de segurança cibernética tem sido cada vez mais uma preocupação para a Devedora, pois podem resultar em apropriação indevida de informações operacionais, financeiras e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-la material e adversamente, inclusive sua reputação.

Eventual dano causado aos dados da Devedora, sendo eles financeiros, estratégicos, pessoais, sensíveis, ou de qualquer natureza, podem afetar negativamente os resultados financeiros da Devedora, além de danos à imagem e à reputação.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A Devedora pode ser incapaz de implementar com sucesso a sua estratégia de crescimento orgânico.

A capacidade de crescimento orgânico da Devedora depende de diversos fatores, incluindo, mas não se limitando: (a) a habilidade de captar novas lojas multimarcas e consumidores (“Clientes”) e reter sua base atual ou aumentar volumes em Clientes existentes em mercados e corredores específicos, (b) a capacidade de financiar investimentos (seja por meio de endividamento ou não), e (c) o aumento da sua capacidade operacional e expansão de sua capacidade atual; (d) a execução do plano de expansão de lojas almejado. O não atingimento de quaisquer desses objetivos, seja originado por dificuldades competitivas, fatores de custo ou limitação à capacidade de fazer investimentos, pode limitar a capacidade da Devedora de implementar com sucesso a sua estratégia de crescimento orgânico, entre outros motivos. É possível que, para a implementação de sua estratégia de crescimento orgânico, a Devedora precise financiar seus novos investimentos por meio de endividamentos adicionais.

Condições econômicas desfavoráveis no Brasil e no mercado internacional de crédito, tais como altas de taxas de juros para novos empréstimos, liquidez reduzida ou diminuição no interesse das instituições financeiras na concessão de empréstimo, podem vir a limitar o acesso da Devedora a novos créditos. Adicionalmente, não é possível garantir que, na hipótese de a Devedora não alcançar o crescimento orgânico esperado, tal fato não terá impacto negativo na Devedora ou na sua capacidade de honrar suas dívidas correntes.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

O sucesso das marcas depende da capacidade da Devedora de proteger sua reputação.

O reconhecimento das marcas da Devedora, bem como das empresas recém-adquiridas, inclusive de empresas em processo de aquisição, depende da sua capacidade de manter, aprimorar e proteger a imagem e reputação dessas marcas e a sua conexão com seu público-alvo. O desempenho da Devedora depende, ao menos em parte, de sua capacidade de adaptação a um ambiente digital em rápida mudança, incluindo uso das mídias sociais e a disseminação on-line de campanhas publicitárias. Além disso, a percepção dos consumidores pode ser moldada pelas políticas de sustentabilidade, opções de design, fornecimento e operações da Devedora, sendo que erros em qualquer desses aspectos poderá afetar a imagem da Devedora. Em alguns casos, as marcas estão fortemente associadas à imagem de seus estilistas criadores ou fundadores, cujas condutas podem afetar a reputação dessas marcas e, consequentemente, da Devedora. Além disso, erros ou condutas negativas por parte dos nossos franqueados podem ter um impacto negativo nos nossos negócios, imagem e marcas. Falhas em manter, aprimorar e proteger a imagem da Devedora e suas marcas podem ter um impacto adverso relevante em seu resultado.

Ainda, a Devedora pode ser alvo de publicidade negativa. Publicações ou comentários negativos sobre a Devedora, seus negócios, suas operações ou sua administração em qualquer rede social podem prejudicar gravemente a sua reputação. Eventual publicidade negativa poderá ter um efeito negativo sobre o valor de todas as marcas da Devedora, o que poderá impactar adversamente suas vendas.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A incapacidade ou falha em proteger sua propriedade intelectual ou a infração da propriedade intelectual de terceiros pode ter impacto negativo nos resultados operacionais da Devedora.

O uso não autorizado, indevido ou outra forma de apropriação indébita das marcas e estampas da Devedora pode diminuir o valor das referidas marcas e estampas, dos produtos e consequentemente dos negócios da Devedora, podendo afetar sua reputação e causar um declínio nas suas vendas. Similarmente, qualquer infração ou reivindicação de violação de propriedade intelectual dirigida contra a Devedora sobre as suas marcas e estampas, mesmo que infundada, pode resultar em um litígio demorado e dispendioso, causando atrasos na entrega de produtos ou exigindo o pagamento de royalties ou taxas de licenciamento. Ainda, o registro de ativos relevantes da Devedora sob titularidade diversa pode prejudicar o uso e proteção de tais ativos. Como resultado, a incapacidade ou falha em proteger sua propriedade intelectual ou qualquer processo envolvendo uma suposta violação de propriedade intelectual de terceiros pela Devedora pode ter um efeito negativo em seus resultados operacionais e em dano à sua imagem e reputação.

Adicionalmente, cabe destacar a morosidade, complexidade e burocratização do processo de registro da autoria de estampas no Brasil e o quanto este nível de dificuldade pode impactar o registro temporal das artes produzidas por nossas marcas. Não conseguir cumprir com todas as exigências pode fazer com que as marcas não consigam registrar/patentear suas estampas, aumentando assim a possibilidade de uso indevido por plágio levando a exposição negativa e podendo resultar em efeitos adversos para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Os processos de governança da Devedora, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta.

A Devedora está sujeita à Lei nº 12.846/2013 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores, colaboradores, e terceiros contratados para atuar em nome, interesse e/ou benefício da Devedora, os quais ainda podem gerar desdobramentos criminais. Dentre as sanções aplicáveis: 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.

Nesse sentido, os processos e políticas de governança, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, colaboradores e terceiros contratados para agir em nome, benefício e/ou interesse da Devedora; (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome, benefício e/ou interesse da Devedora podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, bem como de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Além disso, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), pessoas jurídicas que exerçam, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, a comercialização de bens de luxo ou de alto valor ou intermedieiem sua comercialização, bem como a comercialização de joias, pedras e metais preciosos estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação de clientes e operações, manutenção de registros, comunicação de operações financeiras a autoridades competentes, dentre outras. Caso a Devedora não adote os procedimentos estabelecidos na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, poderá sofrer as seguintes sanções, além de eventual dano à sua reputação: (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável no superior (a) ao dobro do valor da operação; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da respectiva operação; ou (c) ao valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (iii) cassação ou suspensão da autorização para o exercício da respectiva atividade, operação ou funcionamento.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.



O negócio da Devedora está sujeito a riscos associados a suprimento e fabricação globais.

Se os fornecedores da Devedora, ou qualquer fornecedor de matéria-prima do qual a Devedora depende sofrerem interrupções prolongadas na fabricação ou transporte por qualquer motivo, incluindo em razão de condições de saúde pública, a capacidade da Devedora de obter produtos poderá ser adversamente impactada, o que afetaria os resultados operacionais da Devedora.

Caso algum fornecedor não seja capaz de fornecer os produtos na quantidade e na frequência usualmente adquirida pela Devedora e a ela não seja capaz de substituir o fornecedor no prazo aceitável, ou efetivamente substituí-lo, a Devedora pode não ser capaz de manter seu nível usual de vendas na categoria afetada, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre seus negócios, operações, atividades e seu resultado.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Existem riscos para os quais a Devedora não possui cobertura de seguros e não há como garantir que as coberturas existentes serão suficientes.

Existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas pela Devedora. Determinados riscos não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado (isto é, riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e erros humanos). Desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos também podem causar danos diversos, incluindo danos ao meio ambiente e interrupção das nossas atividades, por exemplo, e também não são garantidos pelas seguradoras. Também não é possível garantir a cobertura por seguro de Ciber aos danos, furtos ou vazamento de dados que eventualmente possam ser causados por ataques hackers ou operações mal-intencionadas. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, a Devedora poderá incorrer em custos e despesas adicionais, afetando os seus resultados operacionais. Além disso, a Devedora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices, o pagamento do seguro será suficiente para compensar integralmente os danos decorrentes de tal sinistro, o que poderá afetar negativamente os resultados financeiros da Devedora. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

Além disso, a Devedora não pode garantir que no futuro conseguirá manter as suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Devedora pode ser responsabilizada por determinados eventos que ocorram em suas instalações ou nas instalações dos seus franqueados, incluindo em lojas físicas, o que poderá ter um efeito material adverso sobre a imagem, os resultados e, conseqüentemente, sobre o negócio da Devedora.

A Devedora pode ser responsabilizada por atos praticados por empregados, clientes, franqueados e terceiros dentro e fora de suas instalações, incluindo suas lojas, fábricas, centros de distribuição e lojas físicas. As lojas físicas da Devedora, inclusive as lojas dos franqueados da Devedora, estão localizadas em espaços de uso público, fazendo com que estejam naturalmente mais suscetíveis a incidentes, incluindo atos de violência e outros incidentes de segurança alheios à sua vontade.

Em caso de acidentes, fraudes, danos, lesões, ou óbitos, a Devedora pode enfrentar reclamações sob a alegação de negligência, em razão de, por exemplo, não ter realizado a supervisão adequada das instalações, conforme aplicável, ou de que foi, de algum modo, responsável por atos que geraram tais acidentes, fraudes, danos, lesões ou óbitos, bem como pelo descumprimento por parte de empregados, clientes ou terceiros de diretrizes preventivas e mecanismos de segurança adotados pela Devedora.

A Devedora também pode enfrentar denúncias e alegações de assédio ou violência sexual ou moral, ou outros atos ilícitos contra empregados, franqueados, clientes ou terceiros, seja por comunicação interna ou em mídia externa, considerando ainda publicações em sites e redes sociais. Mesmo com todo o processo de identificação e apuração de registros realizados em canais oficiais da Devedora, não é possível garantir que todos os casos serão conhecidos e apurados.



Além disso, a Devedora pode ser objeto de ações judiciais propostas por empregados, franqueados, clientes ou terceiros, alegando eventuais lesões a direitos previstos na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. A simples existência ou divulgação desses tipos de atos pode causar efeito material adverso à imagem da Devedora, diminuir a frequência dos consumidores em suas lojas, causar ações judiciais contra a Devedora para ressarcimento às vítimas, envolver despesas substanciais e desviar tempo e atenção da administração, o que pode prejudicar os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Se a Devedora não conseguir gerir seu estoque com eficiência, suas margens brutas poderão ser adversamente afetadas.

Flutuações nos mercados de varejo de moda impactam os níveis de estoque mantidos pelos varejistas. A natureza do negócio varejista de moda exige que a Devedora mantenha um volume significativo de estoque, especialmente antes de datas comemorativas, que são períodos de pico de vendas, quando a Devedora tem que elevar o nível de estoque. As mercadorias normalmente precisam ser encomendadas com muita antecedência e frequentemente antes que as tendências sejam confirmadas pelas compras dos clientes. A Devedora tem que celebrar contratos de compra e manufatura de mercadorias muito antes do período de vendas aplicável. Assim, a Devedora está vulnerável às mudanças na demanda e preços, à seleção subótima e ao cronograma antecipado de compra das mercadorias. No passado, nem sempre a Devedora previu com precisão as preferências dos clientes e os níveis de aceitação de seus itens de tendência. Se as vendas não atenderem as expectativas, um excesso de estoque pode causar descontos excessivos e, assim, margens inferiores àquelas planejadas pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Unidades operacionais não conseguem desempenhar sua capacidade produtiva, afetando assim a estratégia da Devedora.

A estratégia de crescimento da Devedora pode demandar uma expansão na capacidade de operação de suas fábricas e de seus centros de distribuição, uma reorganização de seus centros de distribuição atuais ou o estabelecimento de novos centros de distribuição. Caso a Devedora não consiga encontrar locais adequados para estabelecer novas fábricas e/ou centros de distribuição, ou não consiga integrar novos ou expandir fábricas e/ou centros de distribuição, a Devedora pode ter um impacto adverso em suas vendas, seus resultados operacionais e na sua estratégia de crescimento.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Devedora pode ter aumento significativo do custo operacional gerado pela alta representatividade das vendas concentrada no último trimestre do ano.

As vendas da Devedora flutuam sazonalmente, estando, historicamente, concentradas no último trimestre, principalmente por conta de datas comemorativas como Black Friday e Natal, portanto, qualquer variação inesperada da demanda para esse período poderá fazer com que a Devedora venda o estoque excedente a preços significativamente inferiores àqueles inicialmente previstos e comumente praticados, o que reduzirá as margens de venda e, com isso, afetará adversamente e de forma relevante os negócios da Devedora.

Além disso, com o objetivo de atender ao aumento de demanda durante o último trimestre do ano, a Devedora incorre em despesas adicionais significativas, como a contratação temporária de funcionários para as lojas físicas e aumento do volume de produtos estocados. Se a Devedora não vender a quantidade esperada em cada período do ano, suas vendas líquidas podem não ser suficientes para permitir que a Devedora recupere integralmente seus investimentos em produtos e serviços e suas despesas com pessoal e publicidade. Consequentemente, a Devedora pode experimentar um impacto negativo significativo em seus resultados operacionais e financeiros.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.



A Devedora pode não ser capaz de renovar ou manter os contratos de locação de algumas de suas lojas, centros de distribuição ou fábricas.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata da locação de imóveis urbanos, dispõe que o locatário terá direito à renovação compulsória do contrato de locação para fins comerciais desde que, cumulativamente: (i) o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo do contrato seja de, no mínimo, 5 (cinco) anos ininterruptos, sendo admitida a somatória de prazos contratuais; (iii) o locatário esteja explorando sua atividade, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; e (iv) o locatário ajuíze ação renovatória no prazo decadencial de um ano a seis meses anterior à data do término do prazo do contrato de locação em vigor.

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação de suas lojas se, não conseguir renegociá-los com os respectivos locadores, se não apresentar a ação renovatória no prazo legal ou se não satisfizer as condições acima elencadas. Alguns dos contratos de locação da Devedora estão vigentes por período indeterminado, isto é, com o prazo locatício previsto já vencido sem que tenha sido formalizada a sua renovação, o que poderá acarretar a necessidade de desocupação do imóvel, mediante simples envio de notificação prévia pelo locador, com antecedência de 30 dias, livre de penalidades.

A localização estratégica das lojas, centros de distribuição e fábricas, localizadas nos imóveis alugados, é fundamental para o desenvolvimento da estratégia de negócios da Devedora e, como resultado, a Devedora poderá ser afetada adversamente, caso: (i) um número significativo de seus contratos de locação seja rescindido, ou não seja renovado em termos de mercado favoráveis à Devedora; ou (ii) não consiga celebrar os contratos de locação para novas lojas em localidades estratégicas ou tais contratos de locação não sejam celebrados em termos satisfatórios; a Devedora pode enfrentar crescente concorrência por espaços comerciais, e consequentemente, perder pontos de venda atualmente existentes. A perda de qualquer um dos locais estratégicos da Devedora pode afetar negativamente seus resultados operacionais e condição financeira.

Ainda, caso os imóveis em que estão localizadas as lojas de rua, fábricas ou centros de distribuição sejam alienados/transferidos (inclusive em virtude de eventuais ônus) a terceiros durante a vigência do prazo contratual, o novo titular não estará, necessariamente, obrigado a respeitar os termos e condições da locação, salvo se cumulativamente (i) a locação for por prazo determinado e anterior ao ônus que implicou na perda do imóvel, caso aplicável; (ii) constar no contrato cláusula de vigência da locação em caso de alienação do imóvel; e (iii) o contrato estiver prévia e devidamente registrado na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso estes requisitos não sejam preenchidos, o novo titular poderá solicitar a desocupação do imóvel locado no prazo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento pelo locatário de notificação nesse sentido. Há, ainda, contratos de locação que não estão averbados nas respectivas matrículas, perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, de modo que em caso de alienação do imóvel, se o locador não garantir ao locatário o seu direito legal de preferência na aquisição do imóvel, o locatário não poderá depositar o preço em juízo e adquirir o imóvel para si, cancelando a venda realizada (adjudicação) restando ao locatário somente o direito de pleitear do locador indenização por eventuais perdas e danos, inclusive se o novo proprietário solicitar a desocupação do imóvel pelo locatário.

A Devedora pode ser obrigada a desocupar os imóveis, se não conseguir chegar a um acordo na renovação da locação, ou caso o respectivo locador decida vender sua propriedade e a Devedora não consiga alcançar um acordo com o novo proprietário. Portanto, a perda de qualquer de suas localizações estratégicas, incluindo por não renovação ou manutenção dos contratos de locação de suas lojas, fábricas ou centros de distribuição, pode afetar adversamente suas operações, resultados financeiros e/ou impactar negativamente a notoriedade de suas marcas.

Ademais, um aumento significativo no valor do aluguel dos imóveis que a Devedora aluga também pode afetá-la negativamente. Além disso, se decidir fechar qualquer uma de suas lojas físicas, localizadas em imóveis alugados, antes do fim do prazo contratual da locação, poderá ser obrigada a pagar uma multa contratual ao proprietário, como consequência da rescisão antecipada do contrato de locação. Os valores envolvidos em tais multas e sua eventual quantidade poderia, no total, afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.



A Devedora pode não conseguir obter ou renovar as autorizações, registros, licenças e alvarás para a instalação e a operação das suas lojas, centros de distribuição e fábricas.

A Devedora depende de vários registros, autorizações, licenças e alvarás federais, estaduais e municipais, incluindo Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros e licenças de funcionamento emitidas pelas respectivas Municipalidades, relacionados à operação e ao funcionamento das suas fábricas, centros de distribuição e lojas. Grande parte desses documentos possui prazos de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Devido ao número de etapas necessárias para obter e renovar registros, licenças, permissões e autorizações (incluindo o tempo necessário para implementar planos de ação corretiva para cumprir as novas regulamentações e/ou solicitações das autoridades competentes e para realizar as ações relacionadas a obras), juntamente com o tempo de resposta de certos órgãos administrativos, a Devedora pode não ser capaz de obter ou renová-los em tempo hábil. A não obtenção ou a não renovação das suas licenças poderá (i) resultar em autos de infração, (ii) sujeitar a Devedora ao pagamento de multas, (iii) impedir a Devedora de abrir e operar as lojas, centros de distribuição e fábricas, (iv) resultar no fechamento das suas lojas, centros de distribuição e fábricas, (v) expor a Devedora a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, (vi) afetar adversamente tal instalação enquanto uma licença estiver pendente; (vii) expor a Devedora, bem como seus representantes, a sanções criminais, em caso de exercício de atividades sem as devidas licenças e autorizações ambientais ou em desacordo com as obtidas; (viii) afetar substancial e negativamente a imagem da Devedora; (ix) impactar na contratação de seguro, bem como recebimento de indenização em caso de acidentes; e (x) expor a Devedora à responsabilização por eventuais danos ambientais.

A estratégia de negócio da Devedora poderá ser substancial e adversamente afetada se não for possível abrir e operar novas lojas e centros de distribuição, se a Devedora tiver que suspender ou fechar algumas das suas lojas, centros de distribuição ou fábricas existentes em consequência da sua incapacidade de obter ou renovar os registros, autorizações, licenças e alvarás, ou se um acidente afetar adversamente uma loja enquanto essa estiver com uma licença pendente.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Devedora pode não conseguir ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou alcançar seus objetivos estratégicos.

A captação de financiamentos pela Devedora e o refinanciamento de empréstimos existentes é fundamental para suas operações correntes, para implementação de sua estratégia e para o crescimento orgânico e através de aquisições.

Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamentos ou de refinar suas dívidas quando necessário a termos e condições favoráveis geradas principalmente por fatores macroeconômicos ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis a ela, pode se tornar um desafio para a Devedora satisfazer suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou aproveitar de outro modo oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Incapacidade de identificar falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de controles poderão expor a Devedora a riscos inesperados ou imprevistos, o que poderia afetar adversamente seus negócios.

Os sistemas, políticas, procedimentos da Devedora, bem como seus controles internos e de gestão de riscos podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros, fraudes e ou perdas financeiras de forma preventiva. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.



Problemas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, ou a incapacidade de acompanhar a velocidade do desenvolvimento da tecnologia, poderão impactar adversamente suas operações.

A Devedora depende em grande parte da funcionalidade, disponibilidade, integridade e estabilidade operacional do data center e de vários sistemas (próprios ou de terceiros), incluindo sistemas de ponto de venda nas lojas, sistemas de comunicação, e diversos outros softwares usados para controlar o estoque e gerar relatórios de desempenho financeiro e comercial. Adicionalmente, a plataforma digital da Devedora é um importante canal para apresentar seu negócio, identidade e marcas para seus consumidores, e uma fonte de informação, meio de interação e veículo de vendas para os consumidores de seus produtos. Consequentemente, a Devedora conta com os seus sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos, bem como para se comunicar com seus consumidores e fornecedores. Os sistemas de informação da Devedora podem sofrer interrupções devido a fatores que estão além do seu controle, tais como desastres naturais, ataques de hackers, problemas de telecomunicações, vírus, softwares maliciosos, entre outros fatores. Na eventualidade de falhas ou interrupção dos sistemas de tecnologia da informação, a Devedora pode perder dados, ficar sujeita à violação de dados ou não conseguir realizar transações comerciais e, dessa forma, sofrer perdas ou deixar de ganhar receitas de vendas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante para a Devedora. Adicionalmente, a fim de manter a confiabilidade dos sistemas, a Devedora pode precisar melhorar continuamente seus sistemas operacionais e financeiros, processamento de transações, procedimentos e controles, levando a custos e despesas adicionais ou problemas de integração, o que pode ter efeito adverso nos seus resultados financeiros. Além disso, sistemas de tecnologia estão sujeitos a constantes atualizações e se a Devedora não conseguir atualizá-los corretamente, as suas operações poderão ser prejudicadas, o que pode causar efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

O preço das matérias-primas utilizadas pela Devedora pode ser afetado pela volatilidade nas cotações de commodities e uma oscilação brusca e inesperada poderá ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Entre as principais matérias-primas da Devedora está o algodão, que corresponde a uma parcela significativa do seu custo de produtos vendidos. Algumas dessas matérias-primas, como o algodão, são commodities ou derivados de commodities, cujo valor é estabelecido de acordo com a oscilação mundial de oferta e demanda, bem como em função do Dólar. Ademais, os preços das matérias-primas são influenciados por uma série de fatores sobre os quais a Devedora não tem controle, incluindo, mas não se limitando, a clima, produção agrícola, condições econômicas internacionais e nacionais, custos de transporte e processamento, regulamentações e políticas governamentais, relação entre oferta e demanda mundial e pandemias. Caso ocorra uma variação brusca e inesperada no preço dessas matérias-primas, a Devedora pode sofrer um efeito relevante e adverso.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

As futuras aquisições e/ou associações da Devedora poderão sofrer restrições ou poderão não ser aprovadas pelo CADE.

Determinadas operações já realizadas e/ou pretendidas pela Devedora, estão e/ou poderão estar sujeitas à aprovação do CADE. Caso o CADE entenda que uma potencial aquisição e/ou associação da Devedora poderá afetar negativamente as condições de concorrência nos mercados em que a Devedora atua, o CADE poderá rejeitar operações que a Devedora vier a realizar ou, ainda, aprová-las com restrições contrárias aos interesses da Devedora. Qualquer dessas decisões poderá afetar adversamente os resultados das operações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.



Riscos Relacionados ao Controlador, direto ou indireto, ou Grupo de controle da Devedora

A gestão da Devedora é fortemente influenciada por e dependente de seus acionistas controladores.

A gestão da Devedora é consideravelmente influenciada por seus acionistas controladores que orientam vários aspectos da condução de seus negócios. Assim, o falecimento ou afastamento de membros que compõem direta ou indiretamente o bloco de acionistas controladores da Devedora e que estão entre os seus principais executivos poderá afetar adversamente seus negócios, uma vez que a estrutura da Devedora é associada ao bom relacionamento mantido por seus acionistas controladores com seus colaboradores e principais fornecedores. A Devedora poderá também se deparar com questões sucessórias no futuro o que poderá afetar adversamente seus resultados operacionais e situação financeira.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Devedora pode enfrentar potenciais conflitos de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

A Devedora possui receitas, custos ou despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, conforme indicado na Seção “12. Informações sobre a Devedora” deste Prospecto.

A Devedora não pode garantir que suas políticas sejam plenamente eficazes para evitar situações de potencial conflito de interesse, e que seus acionistas controladores ou os administradores por eles eleitos prestaram ou prestarão estrita observância às boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir situações de conflito de interesses, incluindo, mas sem se limitar, a observância do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado, em cada transação em que, de um lado, a parte contratante seja a Devedora ou sociedade por ela controlada, e, de outro lado, a parte contratada seja uma sociedade que não seja controlada pela Devedora e tenha como acionistas os acionistas controladores da Devedora ou administradores da Devedora. Caso as situações de conflito de interesses com partes relacionadas se configurem, elas poderão causar um impacto adverso nos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valores mobiliários da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos relacionados aos Fornecedores da Devedora

A Devedora não pode garantir que os fornecedores, franqueados, as confecções ou seus parceiros de marketplace não se envolvam em práticas irregulares.

As controladas da Devedora responsáveis pela fabricação dos produtos de todas as marcas da Devedora e os responsáveis por franquias das marcas da Devedora trabalham com uma série de fornecedores e confecções terceirizados e não tem como garantir que não terá problemas relacionados a tais fornecedores e confecções, incluindo as condições de seus trabalhadores. A Devedora não tem como garantir que os prestadores de serviços e parceiros de marketplace de suas controladas e de seus franqueados não terão problemas relacionados às condições de trabalho, bem como do respeito às normas ambientais e de segurança, ou que não usarão práticas irregulares, incluindo práticas de trabalho análogo ao escravo e/ou ao trabalho infantil, para reduzir os custos do produto. Se algum dos fornecedores, prestadores de serviços e confecções utilizadas pelas controladas ou franqueados da Devedora se envolver em práticas irregulares, incluindo, mas não se limitando às práticas acima mencionadas, a reputação da Devedora e suas marcas pode ser prejudicada e, conseqüentemente, a percepção de seus Clientes sobre os produtos da Devedora pode ser afetada negativamente, causando, assim, uma redução nas vendas líquidas e nos resultados das operações, bem como vencimento antecipado das dívidas e queda no preço de negociação das ações ordinárias da Devedora. Em algumas circunstâncias, a Devedora também pode ser considerada responsável com tais prestadores de serviços pela recomposição e/ou indenização dos danos ambientais e trabalhistas por eles causados. Além disso, a Devedora e suas controladas poderão ser responsabilizadas e envolvidas em processos judiciais nesse sentido, inclusive com eventual reinclusão na Lista “A” da Secretaria do Trabalho, prevista no artigo 2º da Portaria Interministerial MTPS/MMIRFG nº 4/2016, o que pode impactar a sua reputação e sua capacidade de obtenção de novos financiamentos, além de colocar em risco os benefícios fiscais atuais.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A Devedora pode ser responsável por obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias de fornecedores ou prestadores de serviços.

De acordo com as leis brasileiras, se fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados e quarterizados, o que inclui as confecções, não cumprirem suas obrigações nos termos das leis tributárias, trabalhistas e previdenciárias, a Devedora pode ser responsabilizada solidariamente por tal descumprimento, resultando em multas e outras penalidades que podem afetar a Devedora material e adversamente. A Devedora também pode ser responsabilizada por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações de funcionários de terceiros, o que pode afetar adversamente a sua reputação e seus negócios.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Riscos relacionados aos Clientes da Devedora

A dependência sobre a utilização da malha logística, predominantemente terrestre, e dos tipos de transporte urbano pode afetar adversamente nossos negócios.

Nossos produtos são transportados, majoritariamente, por meio do transporte rodoviário e a má conservação das rodovias brasileiras aumenta a probabilidade de ocorrência de acidentes, avarias ou perda de carga, também o tempo de percurso, bem como os custos com manutenção da frota própria e da frota de terceirizados. A intensificação dessas ocorrências nas rodovias brasileiras bem como a ausência dos investimentos necessários em infraestrutura pelo Estado ou pelas concessionárias de rodovias, conforme o caso, poderá levar a um aumento de nossos custos operacionais, o que poderá afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Além disso, diversas restrições ao transporte urbano de carga vêm sendo impostas nos últimos anos. Dentre elas, destacam-se áreas e vias proibidas a caminhões e utilitários, rodízios e proibição para parada de carga e descarga. Isso poderá afetar nossa produtividade e eficiência sendo que as restrições impostas principalmente por governos estaduais e municipais poderão aumentar a ponto de inviabilizar a rentabilidade desses serviços, impactando de maneira importante as nossas operações. Quando há o aumento destas áreas de restrições há um aumento dos custos relativos aos serviços de transporte, dado que o transporte do trecho final deve ser realizado em veículos menores, que não se enquadram nas restrições impostas, obrigando a um fracionamento indesejado para a conclusão da entrega de nossos produtos aos nossos clientes.

Não obstante, a possibilidade de greves, paralizações, manifestações realizadas pela categoria dos caminhoneiros e transportadores também podem afetar a cadeia de abastecimento da Devedora, tanto para garantir o recebimento de matéria prima quanto para deslocamento de produtos acabados e abastecimento das fábricas, centros de distribuição, lojas e consumidores. A materialização de qualquer um desses fatores mencionados acima pode resultar em efeito adverso, afetando tanto financeiramente os resultados quanto a imagem e reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”), a qual entrou em vigor no mês de agosto de 2020 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada, estabelecendo um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais. Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado. Além disso, a Devedora poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente sua reputação e seus resultados e, consequentemente, o valor de seus valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.



Riscos Relacionados aos Setores da Economia nos quais a Devedora Atua

O segmento de varejo é altamente competitivo no Brasil, o que pode afetar adversamente a participação de mercado da Devedora e, conseqüentemente, seus resultados operacionais.

A concorrência no setor de varejo é baseada, dentre outros fatores, na variedade de produtos, preço, qualidade, disponibilidade, publicidade, conveniência ou local de armazenamento e atendimento ao consumidor. Alguns concorrentes da Devedora, incluindo empresas locais e redes multinacionais de varejo, podem ter maiores recursos financeiros, menores custos de aquisição de produtos e menores despesas operacionais do que ela, bem como marcas mais atrativas. Esses concorrentes podem usar descontos, políticas de preços agressivas e publicidade. O negócio da Devedora é vulnerável a mudanças na demanda e nos preços, e nas preferências dos Clientes. Caso a Devedora não consiga competir com seus concorrentes, suas vendas podem cair, e ela pode decidir ou ser obrigada a oferecer descontos maiores a seus Clientes, o que pode reduzir seus lucros e afetar sua situação financeira.

Ademais, há forte concorrência no comércio eletrônico. Outras empresas do ramo de varejo e comércio eletrônico podem firmar alianças e acordos comerciais que possam fortalecer sua posição competitiva. Na medida em que a carteira de clientes da Devedora cresce e a fidelidade de clientes para diferentes segmentos do mercado de internet aumenta, as empresas desses segmentos podem buscar expandir seus negócios para o setor em que ela opera. Além disso, novas tecnologias podem intensificar a natureza competitiva do varejo on-line e esse aumento na concorrência pode reduzir suas vendas e seus lucros operacionais.

Além disso, os concorrentes da Devedora, tanto no varejo físico quanto no comércio eletrônico, podem ter mais recursos para desenvolver suas estratégias de tecnologia e marketing do que ela. Na medida em que aumenta o uso da Internet e de outros serviços on-line, os varejistas que operam nesse mercado podem ser adquiridos, receber investimentos ou estabelecer relações comerciais com empresas maiores e mais estabelecidas, que podem ter mais recursos financeiros do que a Devedora, o que poderia afetá-la adversamente.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Riscos Relacionados à Regulação dos Setores em que a Devedora atua

Alterações na legislação tributária, incentivos fiscais, benefícios ou diferentes interpretações da legislação tributária podem afetar adversamente os resultados das operações da Devedora.

As autoridades fiscais brasileiras podem implementar mudanças no regime tributário que venham afetar a Devedora e a demanda do consumidor por seus produtos, inclusive podendo alterar alíquotas vigentes e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários ou permanentes. Algumas dessas mudanças podem aumentar, direta ou indiretamente, a carga tributária, o que pode levar a um aumento de preços visando manter a sua rentabilidade e portanto, impactar de maneira material e adversa os negócios e resultados operacionais da Devedora.

Ademais, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com nossas interpretações, poderemos ser adversamente afetados, inclusive pelo pagamento integral dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades.

Algumas das nossas controladas se beneficiam de incentivos fiscais relacionados ao ICMS, tais como os previstos na: Lei Ordinária do Estado do Rio de Janeiro nº 6.331, de 10 de outubro de 2012 e Lei Ordinária do Estado do Espírito Santo nº 10.568, de 26 de julho de 2016 (Compete), e “Lei do Vestuário” no Estado de Goiás.

Caso os incentivos fiscais não sejam renovados, ou sejam alterados, limitados, suspensos, revogados ou expirem e a Devedora não seja capaz de renová-los, ou novos incentivos fiscais não sejam criados após a expiração daqueles em vigor, ou os termos e condições de quaisquer novos incentivos não sejam tão benéficos à Devedora em comparação aos que estão atualmente em vigor, a Devedora será afetada de maneira relevante e adversa como resultado do aumento da sua carga tributária.

Para garantir a continuidade desses incentivos durante o prazo, a Devedora deve cumprir uma série de requisitos que podem ser contestados, inclusive em juízo. Além disso, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com as interpretações adotadas pela Devedora, ela poderá ser adversamente afetada, inclusive ficando sujeita a autuações para cobrança de valor principal dos tributos, juros e multa.



Adicionalmente, devido à promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 (“Reforma Tributária”), haverá significativa modificação no sistema de tributação do consumo. Isso ocorrerá principalmente em razão da extinção de cinco tributos e da introdução de dois novos tributos: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), que substituirá o ICMS e o ISS, e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), que unificará o PIS, a COFINS e o IPI.

A Emenda também estabelece que diversas matérias serão regulamentadas por meio de lei complementar, como regime de compensação e os procedimentos para ressarcimento de créditos acumulados pelo contribuinte. Embora, por vezes, não seja possível operacionalizar o que foi desenhado na Emenda Constitucional promulgada, a regulamentação da reforma deverá ser concluída em até 180 dias a partir da data de publicação da emenda, podendo resultar em novos impactos, a depender do conteúdo publicado.

Destaca-se, ainda, que o período de transição para a implementação do novo sistema tributário nacional se inicia em 2027 e encerra em 2032. A Devedora e suas subsidiárias poderão continuar a usufruir dos benefícios fiscais do ICMS até 31 de dezembro de 2032, porém, com uma redução gradual de 10% ao ano de 2029 a 2032.

Considerando a aprovação da Reforma Tributária, com a alteração dos tributos incidentes sobre o consumo e dos incentivos fiscais atualmente aplicáveis à Devedora e às suas subsidiárias operacionais, os negócios e resultados da Devedora poderão ser direta ou indiretamente afetados.

Diante do cenário brasileiro quanto à concessão de benefícios fiscais, especialmente no que se refere à “Guerra Fiscal entre os Estados”, não há como a Devedora afastar o risco de questionamento quanto à constitucionalidade dos benefícios fiscais relativos ao ICMS, caso não aprovados no âmbito do Conselho Nacional de Política Fazendária (CONFAZ), por meio do ajuizamento de ações diretas de inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal (STF).

Desta forma, eventual modificação, limitação, suspensão ou cancelamento dos tais benefícios fiscais do ICMS em decorrência de questões constitucionais ou descumprimento de requisitos para a sua fruição, poderá afetar adversamente a empresa e suas atividades, não podendo ser descartada a possibilidade de as Fazendas Estaduais virem a exigir valores de ICMS da Devedora. No mais, eventual alteração na legislação tributária ou declaração de inconstitucionalidade da legislação concessiva de benefícios fiscais poderá afetar não somente às atividades da empresa, mas o setor como um todo.

Por fim, destacamos que a Devedora está sujeita a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Devedora podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. A Devedora não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (se e quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Devedora pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira.

As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo controle de estoque, despesas de amortização de ativo, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros.

Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) e tribunais administrativos estaduais e municipais, podem afetar negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.



Riscos Relacionados a Questões Sociais da Devedora

A moda é uma das indústrias mais influentes no comportamento social e umas das mais intensivas no uso de capitais humano e natural do mundo. Por isso, acreditamos no seu poder de transformação e geração de impacto positivo. Por outro lado, os riscos sociais inerentes à indústria estão correlacionados aos demais riscos da Devedora, especialmente no que tange ao cumprimento das exigências legais, regulamentos e tratados (locais e internacionais) sobre respeito aos direitos humanos, sociais, trabalhistas e relações e condições de trabalho, que abrangem temas como: jornada de trabalho, condições dignas de saúde e segurança, infraestrutura predial, trabalho de estrangeiros, combate ao trabalho infantil e ao trabalho forçado ou análogo à escravidão, combate à violência e assédios dentro ou fora do ambiente de trabalho, promoção de diversidade e políticas de inclusão de pessoas representantes de grupos minoritários, extensão de benefícios parentais a casais homoafetivos e famílias monoparentais e combate a todo e qualquer tipo de discriminação ou preconceito.

Além disso, tais riscos também estão relacionados a fatores externos como, por exemplo, o lockdown e a adaptação ao trabalho remoto decorrentes dos efeitos da pandemia de COVID-19, a aceleração da digitalização de processos, documentos e estruturas que permeiam o funcionamento do negócio, bem como a proteção e gestão responsável de dados pessoais e monitoramento de conformidade da cadeia de fornecimento, cujas respectivas inovações legais recentes impõem novos cuidados e conformidades em relação à cadeia de valor, inclusive quanto aspectos associados à Saúde e Segurança do Trabalho (SST).

Nesse sentido, em decorrência das regulações aplicáveis às suas atividades, a Devedora está exposta à fiscalização dos órgãos de controle, sempre primando pelo respeito e independência de suas atuações (que fazem parte de suas atribuições e competências naturais), sem prejuízo de eventuais posições de defesa ou mesmo provisionamentos a serem assumidos, caso a caso.

Com efeito, em que pese a Devedora preze sempre pelo cumprimento estrito da legislação e adote mecanismos de controle e governança em sua estrutura corporativa, bem com sistema de auditoria externa em sua cadeia de fornecimento de forma coesa, robusta e profunda, a Devedora pode estar sujeita a ajustes de suas posturas e operações; bem como a riscos reputacionais, operacionais e financeiros (como aplicação de multas e penalidades administrativas) que, conjunta ou isoladamente, podem impactar os resultados e atividades da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados a Questões Ambientais da Devedora

A Devedora está sujeita a leis e regulamentos ambientais, e o descumprimento de tais normas pode afetar adversamente sua reputação, posição financeira e funcionamento de suas atividades.

As atividades da Devedora estão sujeitas a diversas regulações, inclusive de natureza ambiental. Entre outras obrigações, essa legislação estabelece exigências de licenças, autorizações e cadastros ambientais que regem o funcionamento e controle de impactos das atividades da Devedora, incluindo o estabelecimento de padrões de controle para o descarte de efluentes, emissões atmosféricas, gestão de resíduos sólidos, parâmetros de emissões de ruídos, bem como exigências relacionadas a espaços territoriais especialmente protegidos.

Quaisquer violações da legislação e regulamentação ambientais poderão nos expor a sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar e/ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, assim como à nossa imagem. Em casos mais graves, o descumprimento da legislação e das condicionantes estabelecidas nas licenças e autorizações ambientais podem afetar o funcionamento de fábricas, estabelecimentos e unidades.

Grande parte desses documentos possui prazos de validade e deve ser renovado de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Embora a Devedora adote e providencie os melhores esforços para sempre manter válidas, renovadas e vigentes todas as licenças, autorizações e cadastros necessários às suas atividades, a Devedora não pode garantir que as referidas autorizações e licenças serão renovadas ou expedidas pelos órgãos de controle, inclusive dentro da tempestividade prevista na legislação.

Além disso, não podemos garantir que essa legislação e regulamentação não se tornarão ainda mais rígidas, exigindo que aumentemos de forma significativa nossos investimentos à luz de eventuais novas exigências. Investimentos ambientais imprevistos poderão reduzir os recursos disponíveis para outros investimentos e afetar adversamente nossos resultados de forma significativa. Qualquer não conformidade com a legislação ambiental incidente e, se aplicável, por qualquer dano ambiental causado por suas operações, independentemente de culpa, ou mesmo por atividades de terceiros contratados (desde que comprovada evidência de nexo de causalidade) a Devedora estará exposta a penalidades administrativas e responsabilização criminal, além da obrigação de reparar e compensar o dano ocorrido. Penalidades podem ser aplicadas se a Devedora deixar de cumprir as condições exigidas, o que afetaria adversamente suas operações e reputação.

A Devedora pode ser afetada negativamente se sua cadeia de fornecimento não cumprir as leis e regulamentações socioambientais.

A cadeia de suprimentos de produtos da Devedora, desde a plantação de algodão até a produção de roupas, está sujeita a leis e regulamentos locais e internacionais que regem a proteção do meio ambiente, inclusive em relação ao uso de químicos, licenciamento ambiental, gestão de resíduos sólidos e recursos hídricos, como regras em relação ao tratamento de efluentes e outros. O descumprimento da legislação e regulamentação socioambiental pode sujeitar a Devedora à aplicação de sanções de natureza penal, administrativa e cível, bem como a riscos reputacionais, além de possivelmente comprometer a gestão de estoques, caso multas e penalidades sejam aplicadas, ou mesmo se as licenças forem revogadas, de uma ou mais partes, direta ou indiretamente envolvidas em sua cadeia de fornecimento de produtos e prestação de serviços.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor

Riscos Relacionados a Questões Climáticas, incluindo Riscos Físicos e de Transição da Devedora

No grupo SOMA, os riscos ambientais e climáticos são avaliados com base nas recomendações do TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*), em linha com os reportes anuais ao *Carbon Disclosure Project* (CDP) e metas baseadas na ciência desenvolvidas com base no modelo de gestão (framework) estabelecido pela *The Science Based Targets initiative* (SBTi). Já no ano de 2021, o grupo SOMA desenvolveu ações para mitigar as possíveis consequências destes riscos sobre os negócios, conforme tabela abaixo.

Risco: Transição.

Definição: associados a mudanças de hábitos e novas políticas durante a transição para uma economia de baixo carbono.

Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Novas políticas e riscos legais.	Precificação do carbono: aumento dos valores dos créditos, implementação do mercado de carbono regulado.	Incertezas sobre regulamentações futuras. Aumento da precificação dos produtos em função do aumento da precificação e/ou taxação de emissões de Gases de Efeito Estufa	O grupo SOMA optou por realizar não só o inventário de Gases de Efeito Estufa, mas seu monitoramento e a criação de planos de ação para redução e compensação das emissões. Foi realizada a compensação de carbono, antecipando o custo do crédito para compensação, de forma voluntária, de 100% das emissões mapeadas nos escopos 1, 2 e 3 do grupo SOMA e 1, 2 e 3 da Hering (excluindo matéria-prima, franquias e viagens a negócios). O grupo SOMA reforça a necessidade de uma gestão mais robusta dos indicadores e estratégias de redução e compensação de GEE. Além disso, a empresa se aliou a iniciativas para combater as mudanças climáticas como o Pacto Global, a adesão às ODS, e ao SBTi.



Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Riscos tecnológicos.	Substituição de produtos e serviços existentes por opções com menos emissões: economia de baixo carbono.	Custos para adotar/implementar novas práticas e processos.	O Grupo SOMA está comprometido com o desenvolvimento de produtos mais responsáveis como a camiseta World, da Hering - que consome 33% menos água, energia e gera 33% menos resíduos em seu processo produtivo, além de ser carbono neutro. As embalagens das marcas também foram revistas para que sejam menos impactantes. Além disso, a empresa valoriza o modelo de economia circular para alongar o ciclo de vida de algumas de suas peças. Constantemente, processos são revisitados e são realizados investimentos em maquinários ecoeficientes, visando redução de tempo, e, consequentemente consumo de energia elétrica e de vapor.
Riscos de mercado.	Mudança de comportamento do cliente.	Redução da demanda por bens e serviços devido à mudança de preferência do consumidor.	Os clientes das marcas do SOMA entendem que um produto de menor impacto é algo a ser levado em conta na hora da compra. Em suas comunicações, tanto o SOMA quanto as marcas, não falam apenas de impactos ao meio ambiente, mas também na cadeia de valor.
	Oscilações econômicas do mercado.	Aumento dos custos de produção devido à alteração dos preços dos insumos (água, combustíveis, químicos e energia).	Além do plano de transição para a matriz energética renovável e o uso de iluminação LED, o SOMA tem uma meta de ecoeficiência que visa reduzir minimamente 45% o consumo de água e a geração de efluentes até 2030 (considerando o baseline de 2019). A redução de água, energia e vapor nos processos passa também pela utilização de químicos mais eficientes e menos poluentes.
	Aumento do custo e/ou escassez das matérias-primas.	Mudanças abruptas e inesperadas nos custos do produto.	O SOMA trabalha com matérias-primas diversas, o que facilita a gestão financeira em casos de crise. As principais matérias-primas utilizadas pela empresa são viscose e algodão, sem deixar de considerar o caminho de diversificar esta matriz, e torná-la ainda mais responsável por meio das certificações.



Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Riscos reputacionais.	Boicotes e cancelamentos.	Receita reduzida devido à diminuição da demanda por bens/serviços.	Os consumidores estão cada vez mais conscientes sobre as matérias-primas que compõem suas peças e sobre a qualidade do produto. Além disso, também querem saber como suas roupas foram feitas, cobrando sobre condições de trabalho justas. O grupo SOMA é comprometido com a transparência dos dados, alinhado com suas políticas e compromissos. Esse fluxo contribui para a construção de uma relação de confiança com os consumidores.

Risco: Físico.

Definição: associados a fenômenos da natureza ou a consequências de longo prazo das mudanças climáticas.

Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Eventos extremos	Furacões, enchentes e escassez de energia.	Receita reduzida devido à diminuição da capacidade de produção (ex. Dificuldades de transporte, interrupções na cadeia de suprimentos).	O grupo SOMA é comprometido em combater as mudanças climáticas. Cada vez mais, a empresa busca fomentar a resiliência das suas cadeias produtivas e logísticas, visando apoiar a melhor estruturação de fornecedores, de acordo com práticas socioambientalmente responsáveis.
	Mudanças nos padrões de precipitações e variabilidade climática.	Aumento dos custos operacionais (por exemplo, abastecimento de água inadequado para a produção de insumos e de tecidos).	Neste tópico se faz necessária a construção de resiliência. Para combater o aumento dos custos operacionais decorrentes de interferências no clima, o SOMA busca maior autonomia no consumo de água e energia, através de iniciativas de reuso de água de chuva e mudança da matriz energética para fontes renováveis diversificadas, inclusive por meio de pequenas centrais hidrelétricas instaladas nas unidades de Hering. Vale ressaltar que projetos de reflorestamento, como o "Mil árvores por dia, todos os dias" também são capazes de mitigar os efeitos das mudanças climáticas ao recuperar solos degradados e promover a estocagem natural de carbono na atmosfera.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados à Fiadora

A interrupção das atividades das unidades de negócio, fábricas ou dos centros de distribuição da Fiadora poderá impactar adversamente seus negócios, bem como sua estratégia de crescimento.

Os centros de distribuição em funcionamento estão localizados no Rio de Janeiro, em São Paulo e no Espírito Santo; nos Estados Unidos, na Bélgica e no México. Todas as mercadorias de vestuário que a Fiadora vende são distribuídas por meio desses centros de distribuição.



Eventuais interrupções nas atividades das fábricas ou dos centros de distribuição da Fiadora, em virtude de acidentes, ações ambientais, interrupções nos sistemas de informação ou no fornecimento de energia elétrica, greve de empregados, exigência de licenças específicas e outros fatores regulatórios, bem como desastres naturais e outros fatores externos ao controle da Fiadora, incluindo manifestações políticas, sociais, epidemias e pandemias, podem causar um efeito adverso e relevante sobre a Fiadora. Caso as atividades de suas fábricas ou centros de distribuição sejam interrompidas, a Fiadora pode não ser capaz de fabricar ou distribuir produtos de maneira tempestiva, ou ainda, pode ser incapaz de conduzir suas operações em níveis operacionais requeridos para manter seus resultados operacionais e situação financeira, que podem ser material e adversamente afetados.

A Fiadora não pode assegurar que não será solicitada ou obrigada a suspender operações ou implementar restrições em suas operações nas fábricas ou centros de distribuição como consequência das situações acima elencadas, o que pode afetar material e substancialmente a seus resultados.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Fiadora podem resultar em danos financeiros e à reputação da Fiadora.

Com o constante aumento de investidas de hackers aos bancos de dados das empresas brasileiras, os incidentes de segurança cibernética tem sido cada vez mais uma preocupação para a Fiadora, pois podem resultar em apropriação indevida de informações operacionais, financeiras e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-la material e adversamente, inclusive sua reputação.

Eventual dano causado aos dados da Fiadora, sendo eles financeiros, estratégicos, pessoais, sensíveis, ou de qualquer natureza, podem afetar negativamente os resultados financeiros da Fiadora, além de danos à imagem e à reputação.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

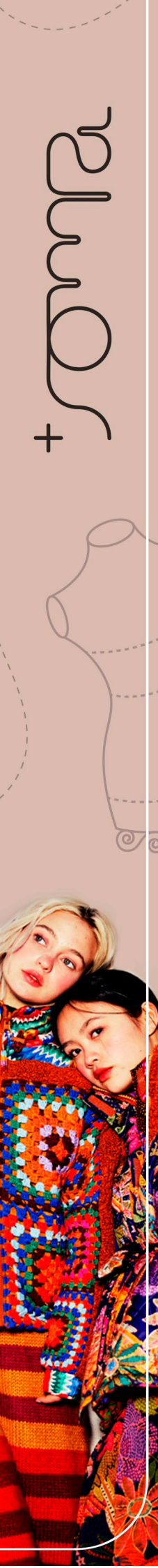
A Fiadora pode não identificar ou não responder de forma rápida e bem-sucedida às mudanças nas tendências da moda e nas preferências dos clientes.

A Fiadora compete com outras marcas de varejo de moda em relação a estilo, qualidade, preço, experiência de compra, promoções, localização, dentre outros. As vendas das coleções da Fiadora e seu resultado operacional dependem de sua habilidade em gerenciar estoques e prever, identificar e responder com rapidez às mudanças nas tendências nacionais e mundiais da moda e nas preferências do consumidor, as quais são voláteis e tendem a mudar rapidamente.

Qualquer falha em antecipar, identificar, desenvolver novos produtos, novas coleções e responder às mudanças de tendências na moda pode afetar adversamente a aceitação das mercadorias e a imagem das marcas perante seu público-alvo, impactando adversamente a Fiadora.

Além disso, a Fiadora pode, eventualmente, desenvolver produtos que não sejam comercialmente viáveis ou ser incapaz de planejar adequadamente seus estoques, em decorrência de falhas em identificar corretamente as tendências emergentes de estilo ou de preferências dos consumidores. Nesse caso, as marcas da Fiadora podem não ser capazes de obter as mesmas vendas e margens obtidas com as marcas e produtos do portfólio atual e poderá ter um volume substancial de estoques não vendidos. Em resposta a essas situações, as marcas da Fiadora poderão realizar vendas promocionais para acabar com os estoques, o que afetaria negativamente os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.





A Fiadora pode ser incapaz de implementar com sucesso a sua estratégia de crescimento orgânico.

A capacidade de crescimento orgânico da Fiadora depende de diversos fatores, incluindo, mas não se limitando: (a) a habilidade de captar novos Clientes e reter sua base atual ou aumentar volumes em Clientes existentes em mercados e corredores específicos, (b) a capacidade de financiar investimentos (seja por meio de endividamento ou não), e (c) o aumento da sua capacidade operacional e expansão de sua capacidade atual; (d) a execução do plano de expansão de lojas almejado. O não atingimento de quaisquer desses objetivos, seja originado por dificuldades competitivas, fatores de custo ou limitação à capacidade de fazer investimentos, pode limitar a capacidade da Fiadora de implementar com sucesso a sua estratégia de crescimento orgânico, entre outros motivos. É possível que, para a implementação de sua estratégia de crescimento orgânico, a Fiadora precise financiar seus novos investimentos por meio de endividamentos adicionais.

Condições econômicas desfavoráveis no Brasil e no mercado internacional de crédito, tais como altas de taxas de juros para novos empréstimos, liquidez reduzida ou diminuição no interesse das instituições financeiras na concessão de empréstimo, podem vir a limitar o acesso da Fiadora a novos créditos. Adicionalmente, não é possível garantir que, na hipótese de a Fiadora não alcançar o crescimento orgânico esperado, tal fato não terá impacto negativo na Fiadora ou na sua capacidade de honrar suas dívidas correntes.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A perda de sócios fundadores e de integrantes-chave da direção criativa das marcas poderá ocasionar um efeito adverso relevante na Fiadora.

A capacidade da Fiadora de manter uma posição competitiva depende significativamente da presença ativa dos sócios fundadores no negócio, dos serviços prestados por sua administração e da cultura corporativa que a administração promove. Não menos importantes para o sucesso e a preservação das características e identidade das marcas da Fiadora e, conseqüentemente, para seus resultados operacionais, é a manutenção e investimento na sucessão de determinados profissionais na área de criação das marcas, principalmente quando tais marcas estão fortemente associadas ao seu estilista criador, sócios/acionistas fundadores ou outros profissionais.

Caso os sócios fundadores das marcas se ausentem das atividades da Fiadora, suas operações podem ser adversamente impactadas. Da mesma forma, em caso de perda dos integrantes-chave da direção criativa das marcas, antes que estes realizem suas sucessões, os negócios da Fiadora poderão ser adversamente impactados.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora pode não obter sucesso ao adquirir novas marcas, as quais envolvem riscos.

Ao identificar oportunidades, avaliar e concluir aquisições em condições atrativas, bem como ter ou obter os recursos necessários para realizar tais aquisições e conduzir apropriadamente o processo de integração de tais negócios e marcas adquiridos há importantes riscos envolvidos. Após a aquisição, a Fiadora precisa ainda integrar, às suas plataformas existentes: as operações, os sistemas gerenciais e o controle financeiro das marcas que adquire, bem como reter e estimular os fundadores das marcas adquiridas a continuarem produzindo e criando produtos de forma bem-sucedida.

O sucesso de referidas aquisições ou investimentos se baseia na capacidade da Fiadora de identificar oportunidades, negociar em termos favoráveis, estabelecer premissas precisas relativas à avaliação, às operações, ao potencial de crescimento, à integração e outros fatores relacionados aos respectivos negócios. A Fiadora não pode garantir que suas aquisições ou investimentos produzirão os resultados esperados no momento de celebração ou de conclusão de uma determinada operação. Além disso, as novas aquisições podem apresentar dificuldades na integração das empresas adquiridas, bem como no desvio de capital e da atenção da administração da Fiadora para outras oportunidades de negócio. A integração de qualquer uma das empresas adquiridas e seus impactos financeiros podem afetar os resultados operacionais da Fiadora de maneira adversa.

Esta estratégia envolve riscos, dentre os quais se incluem:

- avaliação e estruturação de plano de crescimento com base em premissas que não venham a se concretizar;
- a Fiadora pode realizar aquisições que não contribuam para a sua estratégia de crescimento;

- a Fiadora pode pagar mais do que o real valor do negócio;
- as marcas adquiridas poderão não ter o mesmo êxito que as marcas que atualmente compõem a Fiadora;
- o processo de auditoria (*due diligence*) conduzido antes de concluir a aquisição poderá não identificar todos os passivos contingentes da adquirida, tais como contingências cíveis, fiscais, criminais, trabalhistas e previdenciárias, irregularidades na condução dos negócios, contingências relacionadas a propriedade intelectual ou danos ambientais, e demonstrações financeiras preparadas em desacordo com as práticas contábeis vigentes ou deficiências significativas de controles internos, ainda que não materializadas e a Fiadora pode não ter direito de cobrar indenização por referidos passivos ou não conseguir cobrar referidas indenizações dos respectivos devedores;
- a Fiadora poderá não concluir as aquisições nas condições que vislumbra ou que atendam suas expectativas de retorno;
- a Fiadora pode não obter aprovações antitruste de autoridades governamentais para as aquisições;
- o processo de identificação, avaliação e negociação de novas aquisições e de integração de novas marcas pode exigir tempo e esforço significativos dos seus administradores;
- a integração de sistemas e de outros recursos pode ser substancialmente mais demorada e custosa do que o planejado e desviar a atenção da administração da Fiadora;
- a administração da Fiadora pode não ter sucesso em implementar sua cultura organizacional nas sociedades eventualmente adquiridas; e
- a incapacidade de manter fundadores e a direção criativa da adquirida estimulada e incentivada na execução do seu plano de crescimento alinhado com as estratégias da tese de investimento desenhada pela Fiadora.

A ocorrência de quaisquer destes fatores ou outros fatores que a administração da Fiadora não tenha previsto até aqui com relação à sua estratégia de crescimento poderá ocasionar um efeito adverso nos resultados de seus negócios, reputação e na sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Operação de Combinação de Negócios entre a Fiadora e a Arezzo&Co depende da verificação de determinadas condições, e a Fiadora não pode garantir se ou quando a Operação de Combinação de Negócios será efetivada. Caso a Operação de Combinação de Negócios seja concluída, as atividades da Fiadora e suas controladas serão impactadas, e a Fiadora não pode assegurar que tais impactos não trarão efeitos adversos.

Em 5 de fevereiro de 2024, a Fiadora, em conjunto com a Arezzo Indústria e Comércio S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.590.234/0001-76 ("Arezzo&Co" e, em conjunto com a Fiadora, "Companhias"), divulgou fato relevante informando o mercado sobre a celebração do Acordo de Associação, o qual tem por objeto a junção dos negócios das Companhias e a unificação de suas respectivas bases acionárias, com a incorporação da Fiadora pela Arezzo&Co, nos termos do artigo 227 da Lei das Sociedades por Ações e na forma prevista no Acordo de Associação, incluindo a prática de todos os atos preparatórios ou necessários para dar cumprimento à sua consumação ("Operação de Combinação de Negócios").

A implementação da Operação de Combinação de Negócios deverá ser aprovada em sede de assembleia geral de acionistas das Companhias, e está sujeita à verificação de determinadas condições comuns a este tipo de transação, incluindo, sem limitação, a aprovação pelo órgão antitruste competente. Neste sentido, a Fiadora não pode garantir se ou quando a Operação de Combinação de Negócios será efetivada.

Além disso, na hipótese de a Operação de Combinação de Negócios ser concluída, as Companhias poderão enfrentar diversos desafios para integração, incluindo, sem limitação, aqueles exemplificados no fator de risco "*A Fiadora pode não obter sucesso ao adquirir novas marcas, as quais envolvem riscos*" acima, e nos fatores de risco "*A Fiadora pode não ser bem-sucedida em capturar as sinergias esperadas relativas às companhias adquiridas ou em processo de aquisição*" e "*A Fiadora pode não receber os benefícios esperados ou no tempo estimado com a Combinação de Negócios*" abaixo. Na hipótese de as Companhias não conseguirem aproveitar as sinergias, oportunidades de crescimento



dos negócios, redução de custos e outros benefícios esperados ou em tempo estimado para a Operação de Combinação de Negócios, ou incorrerem em custos de integração maiores do que o estimado, os resultados das operações e a situação financeira da Fiadora podem ser afetados adversamente de forma relevante, o que pode afetar a capacidade da Fiadora de honrar com a Fiança no âmbito das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

O sucesso das marcas depende da capacidade da Fiadora de proteger sua reputação.

O reconhecimento das marcas da Fiadora, bem como das empresas recém-adquiridas, inclusive de empresas em processo de aquisição, depende da sua capacidade de manter, aprimorar e proteger a imagem e reputação dessas marcas e a sua conexão com seu público-alvo. O desempenho da Fiadora depende, ao menos em parte, de sua capacidade de adaptação a um ambiente digital em rápida mudança, incluindo uso das mídias sociais e a disseminação on-line de campanhas publicitárias. Além disso, a percepção dos consumidores pode ser moldada pelas políticas de sustentabilidade, opções de design, fornecimento e operações da Fiadora, sendo que erros em qualquer desses aspectos poderá afetar a imagem da Fiadora. Em alguns casos, as marcas estão fortemente associadas à imagem de seus estilistas criadores ou fundadores, cujas condutas podem afetar a reputação dessas marcas e, conseqüentemente, da Fiadora. Além disso, erros ou condutas negativas por parte dos nossos franqueados podem ter um impacto negativo nos nossos negócios, imagem e marcas. Falhas em manter, aprimorar e proteger a imagem da Fiadora e suas marcas podem ter um impacto adverso relevante em seu resultado.

Ainda, a Fiadora pode ser alvo de publicidade negativa. Publicações ou comentários negativos sobre a Fiadora, seus negócios, suas operações ou sua administração em qualquer rede social podem prejudicar gravemente a sua reputação. Eventual publicidade negativa poderá ter um efeito negativo sobre o valor de todas as marcas da Fiadora, o que poderá impactar adversamente suas vendas.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A perda de membros da administração da Fiadora, o enfraquecimento da cultura corporativa e/ou a incapacidade de atrair e reter pessoal qualificado poderá ocasionar um efeito adverso relevante na Fiadora.

Em caso de saída ou renúncia de membros da administração, a Fiadora pode não ser capaz de manter sua cultura ou de substituí-los por indivíduos com a mesma experiência e qualificação. Além disso, o sucesso das marcas e negócios também dependerá da capacidade da Fiadora de identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar outros colaboradores com conhecimentos e habilidades específicas na área de criação e direção executiva das marcas, formando assim, sucessores suficientemente qualificados. A concorrência por esses colaboradores é intensa no mercado varejista e a materialização deste risco pode afetar adversamente os negócios da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora pode não ser bem-sucedida em capturar as sinergias esperadas relativas às companhias adquiridas ou em processo de aquisição.

As atividades de fusões e aquisições seguem fazendo parte do objetivo estratégico de crescimento da Fiadora, contudo, falhas nas etapas deste processo, além dos outros riscos descritos nesta seção, também podem gerar riscos relacionados a integração dos ativos adquiridos pela Fiadora, conforme listados abaixo:

- não mapeamento correto de gaps sistêmicos e operacionais entre a Fiadora e as empresas adquiridas, a fim de garantir a paridade de regras de negócio e adequação de parâmetros, de modo a torná-los integrados. Como consequência, no caso de a Fiadora não ser bem-sucedida nesse processo, as viradas operacionais e societárias podem gerar impactos financeiros e reputacionais, tais como a paralisação da operação e a dificuldade em realizar cobranças;
- má alocação de recursos humanos e financeiros para as finalidades de integração que, por sua vez, pode gerar impacto nos prazos estipulados e, conseqüentemente, na expectativa temporal da captura das sinergias e *quick wins*;
- não consolidação adequada ou tempestiva do resultado das adquiridas ao resultado da Fiadora, o que pode acarretar um maior prazo para a divulgação de suas demonstrações financeiras;



- eventual superdimensionamento de sinergias e subdimensionamento do cronograma de integração, o que pode tornar o múltiplo implícito da aquisição descolado daquele que foi comunicado;
- não integração da cultura empresarial e dos colaboradores de forma eficiente e adequada, o que pode acarretar a intensificação do turnover e envolver a perda de posições estratégicas das empresas adquiridas; e
- exposição da Fiadora frente às contingências, materializadas ou não, das adquiridas, o que pode impactar não só financeiramente, mas reputacionalmente a materialização de tais contingências, assim como dos demais riscos aqui indicados, poderão afetar negativamente as expectativas e os resultados pretendidos pela Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A incapacidade ou falha em proteger sua propriedade intelectual ou a infração da propriedade intelectual de terceiros pode ter impacto negativo nos resultados operacionais da Fiadora.

O uso não autorizado, indevido ou outra forma de apropriação indébita das marcas e estampas da Fiadora pode diminuir o valor das referidas marcas e estampas, dos produtos e consequentemente dos negócios da Fiadora, podendo afetar sua reputação e causar um declínio nas suas vendas. Similarmente, qualquer infração ou reivindicação de violação de propriedade intelectual dirigida contra a Fiadora sobre as suas marcas e estampas, mesmo que infundada, pode resultar em um litígio demorado e dispendioso, causando atrasos na entrega de produtos ou exigindo o pagamento de royalties ou taxas de licenciamento. Ainda, o registro de ativos relevantes da Fiadora sob titularidade diversa pode prejudicar o uso e proteção de tais ativos. Como resultado, a incapacidade ou falha em proteger sua propriedade intelectual ou qualquer processo envolvendo uma suposta violação de propriedade intelectual de terceiros pela Fiadora pode ter um efeito negativo em seus resultados operacionais e em dano à sua imagem e reputação.

Adicionalmente, cabe destacar a morosidade, complexidade e burocratização do processo de registro da autoria de estampas no Brasil e o quanto este nível de dificuldade pode impactar o registro temporal das artes produzidas por nossas marcas. Não conseguir cumprir com todas as exigências pode fazer com que as marcas não consigam registrar/patentear suas estampas, aumentando assim a possibilidade de uso indevido por plágio levando a exposição negativa e podendo resultar em efeitos adversos para a Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora poderá enfrentar situações de potencial conflito de interesses pela celebração de contratos de indenidade.

O Estatuto Social da Fiadora prevê que indenizaremos e manteremos indenidos nossos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, dos comitês de assessoramento e demais empregados que exerçam cargo de gestão (“Beneficiários”), na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido por força do exercício regular de suas funções, por atos praticados de boa-fé e no melhor interesse da Fiadora. A Fiadora poderá enfrentar situações de potenciais conflitos de interesses nas decisões tomadas por nossos Conselheiros caso venha a celebrar contratos de indenidade com os Beneficiários. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto material e adverso para os negócios da Fiadora, o que poderá vir a causar um impacto adverso nas atividades, situação financeira e resultados da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Os processos de governança da Fiadora, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta.

A Fiadora está sujeita à Lei Anticorrupção, que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores, colaboradores, e terceiros contratados para atuar em nome, interesse e/ou benefício da Fiadora, os quais ainda podem gerar desdobramentos criminais. Dentre as sanções aplicáveis: multas, perda de benefícios ilícitamente 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 Fiadora.



Nesse sentido, os processos e políticas de governança, gestão de riscos e compliance da Fiadora podem não ser capazes de detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, colaboradores e terceiros contratados para agir em nome, benefício e/ou interesse da Fiadora; (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Fiadora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome, benefício e/ou interesse da Fiadora podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Fiadora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Fiadora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, bem como de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Fiadora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Além disso, de acordo com a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, pessoas jurídicas que exerçam, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, a comercialização de bens de luxo ou de alto valor ou intermediem sua comercialização, bem como a comercialização de joias, pedras e metais preciosos estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação de clientes e operações, manutenção de registros, comunicação de operações financeiras a autoridades competentes, dentre outras. Caso a Fiadora não adote os procedimentos estabelecidos na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, poderá sofrer as seguintes sanções, além de eventual dano à sua reputação: (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável no superior (a) ao dobro do valor da operação; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da respectiva operação; ou (c) ao valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (iii) cassação ou suspensão da autorização para o exercício da respectiva atividade, operação ou funcionamento.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Problemas nos sistemas de tecnologia da informação da Fiadora, ou a incapacidade de acompanhar a velocidade do desenvolvimento da tecnologia, poderão impactar adversamente suas operações.

A Fiadora depende em grande parte da funcionalidade, disponibilidade, integridade e estabilidade operacional do data center e de vários sistemas (próprios ou de terceiros), incluindo sistemas de ponto de venda nas lojas, sistemas de comunicação, e diversos outros softwares usados para controlar o estoque e gerar relatórios de desempenho financeiro e comercial. Adicionalmente, a plataforma digital da Fiadora é um importante canal para apresentar seu negócio, identidade e marcas para seus consumidores, e uma fonte de informação, meio de interação e veículo de vendas para os consumidores de seus produtos. Consequentemente, a Fiadora conta com os seus sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos, bem como para se comunicar com seus consumidores e fornecedores. Os sistemas de informação da Fiadora podem sofrer interrupções devido a fatores que estão além do seu controle, tais como desastres naturais, ataques de hackers, problemas de telecomunicações, vírus, softwares maliciosos, entre outros fatores. Na eventualidade de falhas ou interrupção dos sistemas de tecnologia da informação, a Fiadora pode perder dados, ficar sujeita à violação de dados ou não conseguir realizar transações comerciais e, dessa forma, sofrer perdas ou deixar de ganhar receitas de vendas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante para a Fiadora. Adicionalmente, a fim de manter a confiabilidade dos sistemas, a Fiadora pode precisar melhorar continuamente seus sistemas operacionais e financeiros, processamento de transações, procedimentos e controles, levando a custos e despesas adicionais ou problemas de integração, o que pode ter efeito adverso nos seus resultados financeiros. Além disso, sistemas de tecnologia estão sujeitos a constantes atualizações e se a Fiadora não conseguir atualizá-los corretamente, as suas operações poderão ser prejudicadas, o que pode causar efeito adverso relevante para a Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.



A dependência do setor de varejo em vendas de cartão de crédito e financiamento ao consumidor é uma tendência crescente, de modo que qualquer alteração nas políticas dos adquirentes de cartão de crédito pode afetar negativamente os negócios e resultados operacionais da Fiadora.

O setor de varejo é cada vez mais dependente de cartões de crédito e para executar as vendas nesta modalidade, a Fiadora depende das políticas das empresas de cartão de crédito, incluindo as taxas que essas empresas cobram da Fiadora. Qualquer alteração nas políticas dos adquirentes de cartão de crédito, incluindo, por exemplo, a taxa de administração cobrada dos estabelecimentos comerciais, pode afetar negativamente os negócios e resultados operacionais da Fiadora.

A Fiadora deriva uma parte de suas vendas para clientes de planos de parcelamento oferecidos por adquirentes de cartão de crédito. A Fiadora depende dos adquirentes de cartões de crédito para continuar oferecendo aos seus portadores a possibilidade de pagar suas compras em parcelas. Mudanças nas políticas das empresas de cartão de crédito em relação aos planos de parcelamento ou de crédito, bem como do processo de repasse dos valores pagos podem afetar negativamente os negócios e resultados operacionais da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Existem riscos para os quais a Fiadora não possui cobertura de seguros e não há como garantir que as coberturas existentes serão suficientes.

Existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas pela Fiadora. Determinados riscos não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado (isto é, riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e erros humanos). Desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos também podem causar danos diversos, incluindo danos ao meio ambiente e interrupção das nossas atividades, por exemplo, e também não são garantidos pelas seguradoras. Também não é possível garantir a cobertura por seguro de Ciber aos danos, furtos ou vazamento de dados que eventualmente possam ser causados por ataques hackers ou operações mal-intencionadas. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, a Fiadora poderá incorrer em custos e despesas adicionais, afetando os seus resultados operacionais. Além disso, a Fiadora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices, o pagamento do seguro será suficiente para compensar integralmente os danos decorrentes de tal sinistro, o que poderá afetar negativamente os resultados financeiros da Fiadora. Adicionalmente, a Fiadora pode ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

Além disso, a Fiadora não pode garantir que no futuro conseguirá manter as suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e a condição financeira da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Decisões desfavoráveis ou a impossibilidade de se realizar depósitos judiciais ou de se prestar ou oferecer garantias em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos nos negócios da Fiadora, na sua condição financeira, reputacional e nos seus resultados operacionais.

A Fiadora (incluindo seus acionistas controladores, administradores e suas controladas) é, e pode vir a ser no futuro, ré em processos judiciais e/ou administrativos, seja nas esferas cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, entre outras. A Fiadora não pode garantir que os resultados de quaisquer destes processos serão favoráveis à Fiadora ou aos membros de sua administração, ou, no caso de procedimentos que já é parte, que a Fiadora mantenha ou que manterá provisionamento, no todo ou em parte, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. A Fiadora pode enfrentar obstáculos para prestar ou oferecer garantias requeridas em processos judiciais, administrativos ou arbitrais. O envolvimento de seus administradores em processos de qualquer natureza que prejudiquem sua imagem, ou decisões que sejam contrárias aos seus interesses, incluindo decisões que impeçam a Fiadora de conduzir seus negócios conforme planejado originalmente, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Fiadora, inclusive à sua imagem.



Adicionalmente, a Fiadora está sujeita à fiscalização por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais. Essas autoridades poderão autuar a Fiadora e tais autuações podem se converter em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais contra a Fiadora. Decisões contrárias de valores substanciais ou que afetem suas marcas, imagem ou habilidade de executar suas operações planejadas, poderão causar um efeito adverso nos seus negócios, reputação, condição financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora pode ser responsabilizada por determinados eventos que ocorram em suas instalações ou nas instalações dos seus franqueados, incluindo em lojas físicas, o que poderá ter um efeito material adverso sobre a imagem, os resultados e, conseqüentemente, sobre o negócio da Fiadora.

A Fiadora pode ser responsabilizada por atos praticados por empregados, clientes, franqueados e terceiros dentro e fora de suas instalações, incluindo suas lojas, fábricas, centros de distribuição e lojas físicas. As lojas físicas da Fiadora, inclusive as lojas dos franqueados da Fiadora, estão localizadas em espaços de uso público, fazendo com que estejam naturalmente mais suscetíveis a incidentes, incluindo atos de violência e outros incidentes de segurança alheios à sua vontade.

Em caso de acidentes, fraudes, danos, lesões, ou óbitos, a Fiadora pode enfrentar reclamações sob a alegação de negligência, em razão de, por exemplo, não ter realizado a supervisão adequada das instalações, conforme aplicável, ou de que foi, de algum modo, responsável por atos que geraram tais acidentes, fraudes, danos, lesões ou óbitos, bem como pelo descumprimento por parte de empregados, clientes ou terceiros de diretrizes preventivas e mecanismos de segurança adotados pela Fiadora.

A Fiadora também pode enfrentar denúncias e alegações de assédio ou violência sexual ou moral, ou outros atos ilícitos contra empregados, franqueados, clientes ou terceiros, seja por comunicação interna ou em mídia externa, considerando ainda publicações em sites e redes sociais. Mesmo com todo o processo de identificação e apuração de registros realizados em canais oficiais da Fiadora, não é possível garantir que todos os casos serão conhecidos e apurados.

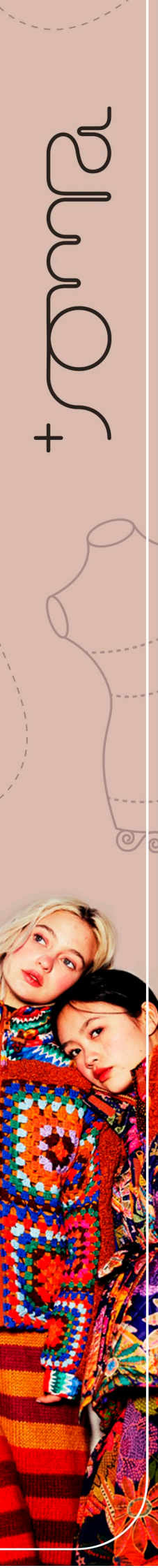
Além disso, a Fiadora pode ser objeto de ações judiciais propostas por empregados, franqueados, clientes ou terceiros, alegando eventuais lesões a direitos previstos na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. A simples existência ou divulgação desses tipos de atos pode causar efeito material adverso à imagem da Fiadora, diminuir a frequência dos consumidores em suas lojas, causar ações judiciais contra a Fiadora para ressarcimento às vítimas, envolver despesas substanciais e desviar tempo e atenção da administração, o que pode prejudicar os resultados operacionais e a situação financeira da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Se a Fiadora não conseguir gerir seu estoque com eficiência, suas margens brutas poderão ser adversamente afetadas.

Flutuações nos mercados de varejo de moda impactam os níveis de estoque mantidos pelos varejistas. A natureza do negócio varejista de moda exige que a Fiadora mantenha um volume significativo de estoque, especialmente antes de datas comemorativas, que são períodos de pico de vendas, quando a Fiadora tem que elevar o nível de estoque. As mercadorias normalmente precisam ser encomendadas com muita antecedência e frequentemente antes que as tendências sejam confirmadas pelas compras dos clientes. A Fiadora tem que celebrar contratos de compra e manufatura de mercadorias muito antes do período de vendas aplicável. Assim, a Fiadora está vulnerável às mudanças na demanda e preços, à seleção subótima e ao cronograma antecipado de compra das mercadorias. No passado, nem sempre a Fiadora previu com precisão as preferências dos clientes e os níveis de aceitação de seus itens de tendência. Se as vendas não atenderem as expectativas, um excesso de estoque pode causar descontos excessivos e, assim, margens inferiores àquelas planejadas pela Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.





A Fiadora pode não receber os benefícios esperados ou no tempo estimado com a Combinação de Negócios.

Os benefícios esperados da combinação de negócios com a Hering são, necessariamente, baseados em projeções e premissas, que podem não se materializar conforme o esperado. A capacidade de alcançar os benefícios esperados dependerá da capacidade da Fiadora de garantir uma integração total e eficiente dos negócios e operações da Hering com seus negócios e operações, obtendo assim as sinergias esperadas. A Fiadora pode encontrar desafios significativos na conclusão da integração e na sua gestão, tais como:

- 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 desafiador do que o previsto;
- dificuldades em alcançar economias de custo projetadas, sinergias, oportunidades de negócios e perspectivas de crescimento da combinação de negócios;
- o aumento da escala e complexidade de nossas operações resultante da combinação de negócios, trazendo desafios para gestão, coordenação e integração; e
- retenção de pessoas chave da Fiadora afetando a capacidade de absorver informações, transmitir conhecimento e garantir a continuidade e qualidade de processos existentes e fundamentais.

Se não gerenciarmos com sucesso esses problemas e os outros desafios inerentes à integração de um negócio adquirido, então podemos não alcançar os benefícios previstos da combinação de negócios, podemos incorrer em despesas imprevistas e nossos resultados operacionais podem ser afetados material e adversamente.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Não conseguir integrar os múltiplos canais (omnichannel) da Fiadora a sua operação de negócios, pode impactar negativamente às perspectivas de crescimento.

As operações da Fiadora são realizadas por meio de lojas físicas, e-commerce e lojas multimarcas, de forma que a estratégia de longo prazo da Fiadora está focada em aprimorar a integração entre seus canais de venda físicos e digitais, de modo a aperfeiçoar a experiência de compra de seus consumidores (e.g., shipping from store, pick-up in store e in store / prateleira infinita). A incapacidade da Fiadora de integrar os estoques e a comunicação com os consumidores entre seus canais de vendas pode impedi-la de executar a estratégia planejada a nível da estrutura omnichannel, e afetar adversamente seus negócios, resultados operacionais e condição financeira.

Outro ponto de impacto à adaptabilidade aos múltiplos canais é a venda internacional, em que a necessidade de planejamento logístico exige ainda mais, devido aos hábitos de consumo diferenciados que elevam a necessidade de uma logística reversa mais forte e ativa do que estamos habituados para vendas realizadas em território brasileiro.

Adicionalmente, a maior parte de lojas da Fiadora está localizada em shopping centers, onde está sujeita ao pagamento de aluguel atrelado a um percentual das vendas realizadas na respectiva loja. Ainda existem incertezas no mercado de varejo quanto ao tratamento comercial a ser dado às vendas realizadas via omnichannel no que tange a origem da venda, o que pode ter um impacto adverso nos resultados da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Unidades operacionais não conseguirem desempenhar sua capacidade produtiva, afetando assim a estratégia da Fiadora.

A estratégia de crescimento da Fiadora pode demandar uma expansão na capacidade de operação de suas fábricas e de seus centros de distribuição, uma reorganização de seus centros de distribuição atuais ou o estabelecimento de novos centros de distribuição. Caso a Fiadora não consiga encontrar locais adequados para estabelecer novas fábricas e/ou centros de distribuição, ou não consiga integrar novos ou expandir fábricas e/ou centros de distribuição, a Fiadora pode ter um impacto adverso em suas vendas, seus resultados operacionais e na sua estratégia de crescimento.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode ter aumento significativo do custo operacional gerado pela alta representatividade das vendas concentrada no último trimestre do ano.

As vendas da Fiadora flutuam sazonalmente, estando, historicamente, concentradas no último trimestre, principalmente por conta de datas comemorativas como Black Friday e Natal, portanto, qualquer variação inesperada da demanda para esse período poderá fazer com que a Fiadora venda o estoque excedente a preços significativamente inferiores àqueles inicialmente previstos e comumente praticados, o que reduzirá as margens de venda e, com isso, afetará adversamente e de forma relevante os negócios da Fiadora.

Além disso, com o objetivo de atender ao aumento de demanda durante o último trimestre do ano, a Fiadora incorre em despesas adicionais significativas, como a contratação temporária de funcionários para as lojas físicas e aumento do volume de produtos estocados. Se a Fiadora não vender a quantidade esperada em cada período do ano, suas vendas líquidas podem não ser suficientes para permitir que a Fiadora recupere integralmente seus investimentos em produtos e serviços e suas despesas com pessoal e publicidade. Consequentemente, a Fiadora pode experimentar um impacto negativo significativo em seus resultados operacionais e financeiros.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode não ser capaz de renovar ou manter os contratos de locação de algumas de suas lojas, centros de distribuição ou fábricas.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata da locação de imóveis urbanos, dispõe que o locatário terá direito à renovação compulsória do contrato de locação para fins comerciais desde que, cumulativamente: (i) o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo do contrato seja de, no mínimo, 5 (cinco) anos ininterruptos, sendo admitida a somatória de prazos contratuais; (iii) o locatário esteja explorando sua atividade, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; e (iv) o locatário ajuíze ação renovatória no prazo decadencial de um ano a seis meses anterior à data do término do prazo do contrato de locação em vigor.

A Fiadora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação de suas lojas se, não conseguir renegociá-los com os respectivos locadores, se não apresentar a ação renovatória no prazo legal ou se não satisfizer as condições acima elencadas. Alguns dos contratos de locação da Fiadora estão vigentes por período indeterminado, isto é, com o prazo locatício previsto já vencido sem que tenha sido formalizada a sua renovação, o que poderá acarretar a necessidade de desocupação do imóvel, mediante simples envio de notificação prévia pelo locador, com antecedência de 30 dias, livre de penalidades.

A localização estratégica das lojas, centros de distribuição e fábricas, localizadas nos imóveis alugados, é fundamental para o desenvolvimento da estratégia de negócios da Fiadora e, como resultado, a Fiadora poderá ser afetada adversamente, caso: (i) um número significativo de seus contratos de locação seja rescindido, ou não seja renovado em termos de mercado favoráveis à Fiadora; ou (ii) não consiga celebrar os contratos de locação para novas lojas em localidades estratégicas ou tais contratos de locação não sejam celebrados em termos satisfatórios; a Fiadora pode enfrentar crescente concorrência por espaços comerciais, e consequentemente, perder pontos de venda atualmente existentes. A perda de qualquer um dos locais estratégicos da Fiadora pode afetar negativamente seus resultados operacionais e condição financeira.

Ainda, caso os imóveis em que estão localizadas as lojas de rua, fábricas ou centros de distribuição sejam alienados/transferidos (inclusive em virtude de eventuais ônus) a terceiros durante a vigência do prazo contratual, o novo titular não estará, necessariamente, obrigado a respeitar os termos e condições da locação, salvo se cumulativamente (i) a locação for por prazo determinado e anterior ao ônus que implicou na perda do imóvel, caso aplicável; (ii) constar no contrato cláusula de vigência da locação em caso de alienação do imóvel; e (iii) o contrato estiver prévia e devidamente registrado na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso estes requisitos não sejam preenchidos, o novo titular poderá solicitar a desocupação do imóvel locado no prazo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento pelo locatário de notificação nesse sentido. Há, ainda, contratos de locação que não estão averbados nas respectivas matrículas, perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, de modo que em caso de alienação do imóvel, se o locador não garantir ao locatário o seu direito legal de preferência na aquisição do imóvel, o locatário não poderá depositar o preço em juízo e adquirir o imóvel para si, cancelando a venda realizada (adjudicação) restando ao locatário somente o direito de pleitear do locador indenização por eventuais perdas e danos, inclusive se o novo proprietário solicitar a desocupação do imóvel pelo locatário.



A Fiadora pode ser obrigada a desocupar os imóveis, se não conseguir chegar a um acordo na renovação da locação, ou caso o respectivo locador decida vender sua propriedade e a Fiadora não consiga alcançar um acordo com o novo proprietário. Portanto, a perda de qualquer de suas localizações estratégicas, incluindo por não renovação ou manutenção dos contratos de locação de suas lojas, fábricas ou centros de distribuição, pode afetar adversamente suas operações, resultados financeiros e/ou impactar negativamente a notoriedade de suas marcas.

Ademais, um aumento significativo no valor do aluguel dos imóveis que a Fiadora aluga também pode afetá-la negativamente. Além disso, se decidir fechar qualquer uma de suas lojas físicas, localizadas em imóveis alugados, antes do fim do prazo contratual da locação, poderá ser obrigada a pagar uma multa contratual ao proprietário, como consequência da rescisão antecipada do contrato de locação. Os valores envolvidos em tais multas e sua eventual quantidade poderia, no total, afetar adversamente a Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A capacidade da Fiadora de atrair consumidores para suas lojas depende, em parte, do sucesso dos shopping centers ou outras áreas de comércio em que essas lojas estejam localizadas.

As lojas das marcas da Fiadora estão majoritariamente concentradas em shopping centers e o desempenho dessas lojas depende diretamente do volume de consumidores que frequentam os shopping centers ou outros centros comerciais em que as lojas estejam localizadas. A Fiadora não possui qualquer controle sobre o fluxo de consumidores nos shoppings centers e nas proximidades de suas lojas, que pode, inclusive, ser afetado em decorrência de perda de lojas âncoras de terceiros nos mesmos.

Por fim, grande parte dos contratos de locação das lojas localizadas em shopping centers possuem a previsão da necessidade de anuência prévia e expressa dos shopping centers no caso de mudança do controle societário da Fiadora e de incidência de taxas que variam de acordo com cada shopping center. Caso a Fiadora não obtenha a anuência dos shopping centers e não pague a taxa estabelecida por eles, os contratos de locação poderão ser rescindidos, podendo influenciar negativamente os resultados e os negócios da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode não conseguir obter ou renovar as autorizações, registros, licenças e alvarás para a instalação e a operação das suas lojas, centros de distribuição e fábricas.

A Fiadora depende de vários registros, autorizações, licenças e alvarás federais, estaduais e municipais, incluindo Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros e licenças de funcionamento emitidas pelas respectivas Municipalidades, relacionados à operação e ao funcionamento das suas fábricas, centros de distribuição e lojas. Grande parte desses documentos possui prazos de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Devido ao número de etapas necessárias para obter e renovar registros, licenças, permissões e autorizações (incluindo o tempo necessário para implementar planos de ação corretiva para cumprir as novas regulamentações e/ou solicitações das autoridades competentes e para realizar as ações relacionadas a obras), juntamente com o tempo de resposta de certos órgãos administrativos, a Fiadora pode não ser capaz de obter ou renová-los em tempo hábil. A não obtenção ou a não renovação das suas licenças poderá (i) resultar em autos de infração, (ii) sujeitar a Fiadora ao pagamento de multas, (iii) impedir a Fiadora de abrir e operar as lojas, centros de distribuição e fábricas, (iv) resultar no fechamento das suas lojas, centros de distribuição e fábricas, (v) expor a Fiadora a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, (vi) afetar adversamente tal instalação enquanto uma licença estiver pendente; (vii) expor a Fiadora, bem como seus representantes, a sanções criminais, em caso de exercício de atividades sem as devidas licenças e autorizações ambientais; (viii) afetar substancial e negativamente a imagem da Fiadora; (ix) impactar na contratação de seguro, bem como recebimento de indenização em caso de acidentes; e (x) expor a Fiadora à responsabilização por eventuais danos ambientais.

A estratégia de negócio da Fiadora poderá ser substancial e adversamente afetada se não for possível abrir e operar novas lojas e centros de distribuição, se a Fiadora tiver que suspender ou fechar algumas das suas lojas, centros de distribuição ou fábricas existentes em consequência da sua incapacidade de obter ou renovar os registros, autorizações, licenças e alvarás, ou se um acidente afetar adversamente uma loja enquanto essa estiver com uma licença pendente.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.



A Fiadora pode não conseguir ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou alcançar seus objetivos estratégicos.

A captação de financiamentos pela Fiadora e o refinanciamento de empréstimos existentes é fundamental para suas operações correntes, para implementação de sua estratégia e para o crescimento orgânico e através de aquisições.

Caso a Fiadora não seja capaz de obter financiamentos ou de refinar suas dívidas quando necessário a termos e condições favoráveis geradas principalmente por fatores macroeconômicos ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis a ela, pode se tornar um desafio para a Fiadora satisfazer suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou aproveitar de outro modo oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Incapacidade de identificar falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de controles poderão expor a Fiadora a riscos inesperados ou imprevistos, o que poderia afetar adversamente seus negócios.

Os sistemas, políticas, procedimentos da Fiadora, bem como seus controles internos e de gestão de riscos podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros, fraudes e ou perdas financeiras de forma preventiva. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

As futuras aquisições e/ou associações da Fiadora poderão sofrer restrições ou poderão não ser aprovadas pelo CADE.

Determinadas operações já realizadas e/ou pretendidas pela Fiadora, estão e/ou poderão estar sujeitas à aprovação do CADE. Caso o CADE entenda que uma potencial aquisição e/ou associação da Fiadora poderá afetar negativamente as condições de concorrência nos mercados em que a Fiadora atua, o CADE poderá rejeitar operações que a Fiadora vier a realizar ou, ainda, aprová-las com restrições contrárias aos interesses da Fiadora. Qualquer dessas decisões poderá afetar adversamente os resultados das operações da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados ao Controlador, direto ou indireto, ou Grupo de controle da Fiadora

A gestão da Fiadora é fortemente influenciada por e dependente de seus acionistas controladores.

A gestão da Fiadora é consideravelmente influenciada por seus acionistas controladores que orientam vários aspectos da condução de seus negócios. Assim, o falecimento ou afastamento de membros que compõem direta ou indiretamente o bloco de acionistas controladores da Fiadora e que estão entre os seus principais executivos poderá afetar adversamente seus negócios, uma vez que a estrutura da Fiadora é associada ao bom relacionamento mantido por seus acionistas controladores com seus colaboradores e principais fornecedores. A Fiadora poderá também se deparar com questões sucessórias no futuro o que poderá afetar adversamente seus resultados operacionais e situação financeira.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora pode enfrentar potenciais conflitos de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

A Fiadora possui receitas, custos ou despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, conforme indicado na Seção “12. Informações sobre a Devedora” deste Prospecto.



A Fiadora não pode garantir que suas políticas sejam plenamente eficazes para evitar situações de potencial conflito de interesse, e que seus acionistas controladores ou os administradores por eles eleitos prestaram ou prestarão estrita observância às boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir situações de conflito de interesses, incluindo, mas sem se limitar, a observância do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado, em cada transação em que, de um lado, a parte contratante seja a Fiadora ou sociedade por ela controlada, e, de outro lado, a parte contratada seja uma sociedade que não seja controlada pela Fiadora e tenha como acionistas os acionistas controladores da Fiadora ou administradores da Fiadora. Caso as situações de conflito de interesses com partes relacionadas se configurem, elas poderão causar um impacto adverso nos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valores mobiliários da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos relacionados aos Fornecedores da Fiadora

A Fiadora não pode garantir que os fornecedores, franqueados, as confecções ou seus parceiros de marketplace não se envolvam em práticas irregulares.

As controladas da Fiadora responsáveis pela fabricação dos produtos de todas as marcas da Fiadora e os responsáveis por franquias das marcas da Fiadora trabalham com uma série de fornecedores e confecções terceirizados e não tem como garantir que não terá problemas relacionados a tais fornecedores e confecções, incluindo as condições de seus trabalhadores. A Fiadora não tem como garantir que os prestadores de serviços e parceiros de marketplace de suas controladas e de seus franqueados não terão problemas relacionados às condições de trabalho, bem como do respeito às normas ambientais e de segurança, ou que não usarão práticas irregulares, incluindo práticas de trabalho análogo ao escravo e/ou ao trabalho infantil, para reduzir os custos do produto. Se algum dos fornecedores, prestadores de serviços e confecções utilizadas pelas controladas ou franqueados da Fiadora se envolver em práticas irregulares, incluindo, mas não se limitando às práticas acima mencionadas, a reputação da Fiadora e suas marcas pode ser prejudicada e, conseqüentemente, a percepção de seus Clientes sobre os produtos da Fiadora pode ser afetada negativamente, causando, assim, uma redução nas vendas líquidas e nos resultados das operações, bem como vencimento antecipado das dívidas e queda no preço de negociação das ações ordinárias da Fiadora. Em algumas circunstâncias, a Fiadora também pode ser considerada responsável com tais prestadores de serviços pela recomposição e/ou indenização dos danos ambientais e trabalhistas por eles causados. Além disso, a Fiadora e suas controladas poderão ser responsabilizadas e envolvidas em processos judiciais nesse sentido, inclusive com eventual reinclusão na Lista “A” da Secretaria do Trabalho, prevista no artigo 2º da Portaria Interministerial MTPS/MMIRFG nº 4/2016, o que pode impactar a sua reputação e sua capacidade de obtenção de novos financiamentos, além de colocar em risco os benefícios fiscais atuais.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A Fiadora pode ser responsável por obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias de fornecedores ou prestadores de serviços.

De acordo com as leis brasileiras, se fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados e quarterizados, o que inclui as confecções, não cumprirem suas obrigações nos termos das leis tributárias, trabalhistas e previdenciárias, a Fiadora pode ser responsabilizada solidariamente por tal descumprimento, resultando em multas e outras penalidades que podem afetar a Fiadora material e adversamente. A Fiadora também pode ser responsabilizada por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações de funcionários de terceiros, o que pode afetar adversamente a sua reputação e seus negócios.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Riscos relacionados aos Clientes da Fiadora

A dependência sobre a utilização da malha logística, predominantemente terrestre, e dos tipos de transporte urbano pode afetar adversamente nossos negócios.

Nossos produtos são transportados, majoritariamente, por meio do transporte rodoviário e a má conservação das rodovias brasileiras aumenta a probabilidade de ocorrência de acidentes, avarias ou perda de carga, também o tempo de percurso, bem como os custos com manutenção da frota própria e da frota de terceirizados. A intensificação dessas ocorrências nas rodovias brasileiras bem como a ausência dos investimentos necessários em infraestrutura pelo Estado ou pelas concessionárias de rodovias, conforme o caso, poderá levar a um aumento de nossos custos operacionais, o que poderá afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Fiadora.

Além disso, diversas restrições ao transporte urbano de carga vêm sendo impostas nos últimos anos. Dentre elas, destacam-se áreas e vias proibidas a caminhões e utilitários, rodízios e proibição para parada de carga e descarga. Isso poderá afetar nossa produtividade e eficiência sendo que as restrições impostas principalmente por governos estaduais e municipais poderão aumentar a ponto de inviabilizar a rentabilidade desses serviços, impactando de maneira importante as nossas operações. Quando há o aumento destas áreas de restrições há um aumento dos custos relativos aos serviços de transporte, dado que o transporte do trecho final deve ser realizado em veículos menores, que não se enquadram nas restrições impostas, obrigando a um fracionamento indesejado para a conclusão da entrega de nossos produtos aos nossos clientes.

Não obstante, a possibilidade de greves, paralizações, manifestações realizadas pela categoria dos caminhoneiros e transportadores também podem afetar a cadeia de abastecimento da Fiadora, tanto para garantir o recebimento de matéria prima quanto para deslocamento de produtos acabados e abastecimento das fábricas, centros de distribuição, lojas e consumidores. A materialização de qualquer um desses fatores mencionados acima pode resultar em efeito adverso, afetando tanto financeiramente os resultados quanto a imagem e reputação da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”), a qual entrou em vigor no mês de agosto de 2020 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada, estabelecendo um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais. Caso a Fiadora não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado. Além disso, a Fiadora poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Fiadora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente sua reputação e seus resultados e, conseqüentemente, o valor de seus valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode ser responsabilizada por perdas causadas por seus serviços ou produtos aos consumidores, o que pode afetar adversamente seus resultados.

As leis brasileiras de proteção ao consumidor são rigorosas e atribuem o ônus da prova aos fornecedores. Pleitos de defesa do consumidor podem ser deduzidos em ações individuais ou coletivas. Esta última pode ser proposta em favor do consumidor pelas autoridades estaduais ou federais, por intermédio de órgãos da administração pública direta ou indireta, em particular a Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON) e pelo Ministério Público, ou por associações de proteção ao consumidor. Ações judiciais ou processos administrativos podem alegar, por exemplo, que os serviços da Fiadora não foram adequadamente prestados por seus funcionários, seus produtos não são adequados para uso, são falsificados, ou não contêm informações adequadas e outros motivos. No caso de a Fiadora ser responsabilizada em um processo judicial, tendo que indenizar consumidores, isso pode ter um efeito adverso relevante em seus negócios, reputação, marca, condição operacional e financeira, fluxos de caixa e lucratividade.

Ademais, a defesa da Fiadora em tais procedimentos legais pode exigir custos adicionais e tempo e atenção substanciais de seu pessoal administrativo e técnico. Além disso, publicidade negativa associada a seus serviços ou produtos, incluindo defeitos, erros, falhas (incluindo acidentes) e qualidade, pode afetar adversamente sua reputação com consumidores atuais e futuros, sua imagem corporativa e suas marcas, o que pode ter um efeito adverso nos seus negócios e condição financeira.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.



Riscos Relacionados aos Setores da Economia nos quais Fiadora Atua

O segmento de varejo é altamente competitivo no Brasil, o que pode afetar adversamente a participação de mercado da Fiadora e, consequentemente, seus resultados operacionais.

A concorrência no setor de varejo é baseada, dentre outros fatores, na variedade de produtos, preço, qualidade, disponibilidade, publicidade, conveniência ou local de armazenamento e atendimento ao consumidor. Alguns concorrentes da Fiadora, incluindo empresas locais e redes multinacionais de varejo, podem ter maiores recursos financeiros, menores custos de aquisição de produtos e menores despesas operacionais do que ela, bem como marcas mais atrativas. Esses concorrentes podem usar descontos, políticas de preços agressivas e publicidade. O negócio da Fiadora é vulnerável a mudanças na demanda e nos preços, e nas preferências dos Clientes. Caso a Fiadora não consiga competir com seus concorrentes, suas vendas podem cair, e ela pode decidir ou ser obrigada a oferecer descontos maiores a seus Clientes, o que pode reduzir seus lucros e afetar sua situação financeira.

Ademais, há forte concorrência no comércio eletrônico. Outras empresas do ramo de varejo e comércio eletrônico podem firmar alianças e acordos comerciais que possam fortalecer sua posição competitiva. Na medida em que a carteira de clientes da Fiadora cresce e a fidelidade de clientes para diferentes segmentos do mercado de internet aumenta, as empresas desses segmentos podem buscar expandir seus negócios para o setor em que ela opera. Além disso, novas tecnologias podem intensificar a natureza competitiva do varejo on-line e esse aumento na concorrência pode reduzir suas vendas e seus lucros operacionais.

Além disso, os concorrentes da Fiadora, tanto no varejo físico quanto no comércio eletrônico, podem ter mais recursos para desenvolver suas estratégias de tecnologia e marketing do que ela. Na medida em que aumenta o uso da Internet e de outros serviços on-line, os varejistas que operam nesse mercado podem ser adquiridos, receber investimentos ou estabelecer relações comerciais com empresas maiores e mais estabelecidas, que podem ter mais recursos financeiros do que a Fiadora, o que poderia afetá-la adversamente.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Os aspectos macroeconômicos e os efeitos na desaceleração da economia podem afetar diretamente o poder de compra dos consumidores e assim, os resultados operacionais da Fiadora.

Historicamente, o setor de varejo brasileiro experimentou períodos de desaceleração econômica que levaram a quedas nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Fiadora depende de vários fatores, incluindo condições gerais de negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, existência de epidemias ou pandemias, incluindo aumento da demanda de consumidores, aumento das vendas, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salário. Os resultados operacionais da Fiadora e sua situação financeira foram e continuarão a ser afetados pela taxa de crescimento do produto interno bruto brasileiro, ou PIB. A Fiadora não pode garantir que o PIB brasileiro cresça ou permaneça estável. A evolução da economia brasileira pode afetar as taxas de crescimento do Brasil e, consequentemente, os resultados operacionais da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Incertezas relativas a mudanças de padrão de consumo trazidas pelo digital podem impactar e canibalizar vendas do varejo físico e atacado.

O setor de varejo vem passando por mudanças significativas em decorrência da transformação digital, o que afetou o padrão e os canais de compra por onde os clientes se relacionam com as marcas. Tendo em vista a exponencialidade da influência da transformação digital sobre o setor de varejo, a Fiadora não pode prever eventuais efeitos de canibalização do crescimento digital em detrimento do varejo físico e do mercado de atacado.

Caso a Fiadora não seja capaz de se adequar aos efeitos da transformação digital sobre seus negócios, a Fiadora poderá ser material e adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.



Riscos Relacionados à Regulação dos Setores em que a Fiadora atua

Alterações na legislação tributária, incentivos fiscais, benefícios ou diferentes interpretações da legislação tributária podem afetar adversamente os resultados das operações da Fiadora.

As autoridades fiscais brasileiras podem implementar mudanças no regime tributário que venham afetar a Fiadora e a demanda do consumidor por seus produtos, inclusive podendo alterar alíquotas vigentes e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários ou permanentes. Algumas dessas mudanças podem aumentar, direta ou indiretamente, a carga tributária, o que pode levar a um aumento de preços visando manter a sua rentabilidade e portanto, impactar de maneira material e adversa os negócios e resultados operacionais da Fiadora.

Ademais, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com nossas interpretações, poderemos ser adversamente afetados, inclusive pelo pagamento integral dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades.

Algumas das nossas controladas se beneficiam de incentivos fiscais relacionados ao ICMS, tais como os previstos na: Lei Ordinária do Estado do Rio de Janeiro nº 6.331, de 10 de outubro de 2012 e Lei Ordinária do Estado do Espírito Santo nº 10.568, de 26 de julho de 2016 (Compete), e “Lei do Vestuário” no Estado de Goiás.

Caso os incentivos fiscais não sejam renovados, ou sejam alterados, limitados, suspensos, revogados ou expirem e a Fiadora não seja capaz de renová-los, ou novos incentivos fiscais não sejam criados após a expiração daqueles em vigor, ou os termos e condições de quaisquer novos incentivos não sejam tão benéficos à Fiadora em comparação aos que estão atualmente em vigor, a Fiadora será afetada de maneira relevante e adversa como resultado do aumento da sua carga tributária.

Para garantir a continuidade desses incentivos durante o prazo, a Fiadora deve cumprir uma série de requisitos que podem ser contestados, inclusive em juízo. Além disso, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com as interpretações adotadas pela Fiadora, ela poderá ser adversamente afetada, inclusive ficando sujeita a autuações para cobrança de valor principal dos tributos, juros e multa.

Adicionalmente, devido à promulgação da Reforma Tributária, haverá significativa modificação no sistema de tributação do consumo. Isso ocorrerá principalmente em razão da extinção de cinco tributos e da introdução de dois novos tributos: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), que substituirá o ICMS e o ISS, e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), que unificará o PIS, a COFINS e o IPI.

A Emenda também estabelece que diversas matérias serão regulamentadas por meio de lei complementar, como regime de compensação e os procedimentos para ressarcimento de créditos acumulados pelo contribuinte. Embora, por vezes, não seja possível operacionalizar o que foi desenhado na Emenda Constitucional promulgada, a regulamentação da reforma deverá ser concluída em até 180 dias a partir da data de publicação da emenda, podendo resultar em novos impactos, a depender do conteúdo publicado.

Destaca-se, ainda, que o período de transição para a implementação do novo sistema tributário nacional se inicia em 2027 e encerra em 2032. A Fiadora e suas subsidiárias poderão continuar a usufruir dos benefícios fiscais do ICMS até 31 de dezembro de 2032, porém, com uma redução gradual de 10% ao ano de 2029 a 2032.

Considerando a aprovação da Reforma Tributária, com a alteração dos tributos incidentes sobre o consumo e dos incentivos fiscais atualmente aplicáveis à Fiadora e às suas subsidiárias operacionais, os negócios e resultados da Fiadora poderão ser direta ou indiretamente afetados.

Diante do cenário brasileiro quanto à concessão de benefícios fiscais, especialmente no que se refere à “Guerra Fiscal entre os Estados”, não há como a Fiadora afastar o risco de questionamento quanto à constitucionalidade dos benefícios fiscais relativos ao ICMS, caso não aprovados no âmbito do Conselho Nacional de Política Fazendária (CONFAZ), por meio do ajuizamento de ações diretas de inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal (STF).



Desta forma, eventual modificação, limitação, suspensão ou cancelamento dos tais benefícios fiscais do ICMS em decorrência de questões constitucionais ou descumprimento de requisitos para a sua fruição, poderá afetar adversamente a empresa e suas atividades, não podendo ser descartada a possibilidade de as Fazendas Estaduais virem a exigir valores de ICMS da Fiadora. No mais, eventual alteração na legislação tributária ou declaração de inconstitucionalidade da legislação concessiva de benefícios fiscais poderá afetar não somente às atividades da empresa, mas o setor como um todo.

Por fim, destacamos que a Fiadora está sujeita a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Fiadora podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. A Fiadora não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (se e quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Fiadora pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira.

As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo controle de estoque, despesas de amortização de ativo, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros.

Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) e tribunais administrativos estaduais e municipais, podem afetar negativamente a Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos Relacionados aos Países Estrangeiros onde a Fiadora atua

A Fiadora pode ser afetada em decorrência de suas recentes operações no exterior.

A Fiadora possui 3 lojas físicas nos Estados Unidos, sendo 1 em Nova York, 1 em Miami e 1 em Los Angeles. Ademais, a Fiadora possui um centro de distribuição nos Estados Unidos, em Nova Jersey e está em fase de início de operações do centro de distribuição na Holanda, em Helmond.

Considerando a recente entrada no mercado de varejo físico, e-commerce e atacado fora do Brasil, a Fiadora pode não conseguir executar com sucesso sua estratégia de negócios no âmbito internacional, o que pode causar um efeito relevante adverso à Fiadora.

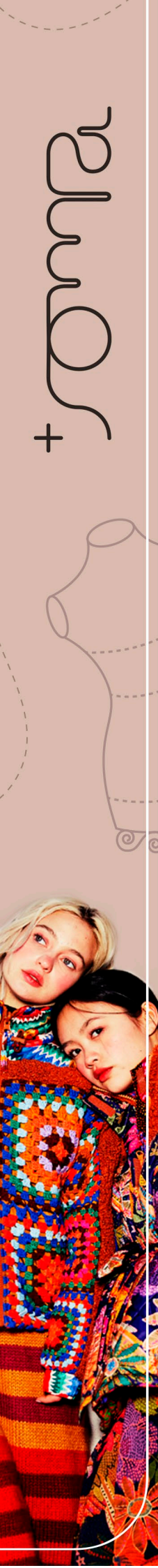
Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados a Questões Sociais da Fiadora

A moda é uma das indústrias mais influentes no comportamento social e umas das mais intensivas no uso de capitais humano e natural do mundo. Por isso, acreditamos no seu poder de transformação e geração de impacto positivo. Por outro lado, os riscos sociais inerentes à indústria estão correlacionados aos demais riscos da Fiadora, especialmente no que tange ao cumprimento das exigências legais, regulamentos e tratados (locais e internacionais) sobre respeito aos direitos humanos, sociais, trabalhistas e relações e condições de trabalho, que abrangem temas como: jornada de trabalho, condições dignas de saúde e segurança, infraestrutura predial, trabalho de estrangeiros, combate ao trabalho infantil e ao trabalho forçado ou análogo à escravidão, combate à violência e assédios dentro ou fora do ambiente de trabalho, promoção de diversidade e políticas de inclusão de pessoas representantes de grupos minorizados, extensão de benefícios parentais a casais homoafetivos e famílias monoparentais e combate a todo e qualquer tipo de discriminação ou preconceito.

Além disso, tais riscos também estão relacionados a fatores externos como, por exemplo, o lockdown e a adaptação ao trabalho remoto decorrentes dos efeitos da pandemia de COVID-19, a aceleração da digitalização de processos, documentos e estruturas que permeiam o funcionamento do negócio, bem como a proteção e gestão responsável de dados pessoais e monitoramento de conformidade da cadeia de fornecimento, cujas respectivas inovações legais recentes impõem novos cuidados e conformidades em relação à cadeia de valor, inclusive quanto aspectos associados à Saúde e Segurança do Trabalho (SST).

Nesse sentido, em decorrência das regulações aplicáveis às suas atividades, a Fiadora está exposta à fiscalização dos órgãos de controle, sempre primando pelo respeito e independência de suas atuações (que fazem parte de suas atribuições e competências naturais), sem prejuízo de eventuais posições de defesa ou mesmo provisionamentos a serem assumidos, caso a caso.



Com efeito, em que pese a Fiadora preze sempre pelo cumprimento estrito da legislação e adote mecanismos de controle e governança em sua estrutura corporativa, bem com sistema de auditoria externa em sua cadeia de fornecimento de forma coesa, robusta e profunda, a Fiadora pode estar sujeita a ajustes de suas posturas e operações; bem como a riscos reputacionais, operacionais e financeiros (como aplicação de multas e penalidades administrativas) que, conjunta ou isoladamente, podem impactar os resultados e atividades da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados a Questões Ambientais da Fiadora

A Fiadora está sujeita às leis e regulamentos ambientais, e descumprimentos a tais normas pode afetar adversamente sua reputação, posição financeira e funcionamento de suas atividades.

As atividades da Fiadora estão sujeitas a diversas regulações, inclusive de natureza ambiental. Entre outras obrigações, essa legislação estabelece exigências de licenças e autorizações ambientais que regem o funcionamento e controle de impactos das atividades da Fiadora, incluindo o estabelecimento de padrões de controle para o descarte de efluentes, emissões atmosféricas, gestão de resíduos sólidos, parâmetros de emissões de ruídos, bem como exigências relacionadas a espaços territoriais especialmente protegidos.

Quaisquer violações da legislação e regulamentação ambiental poderão nos expor a sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, assim como a nossa imagem. Em casos mais graves, o descumprimento da legislação e licenças e autorizações ambientais podem afetar o funcionamento de fábricas, estabelecimentos e unidades.

Grande parte desses documentos possui prazos de validade e deve ser renovado de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Embora a Fiadora adote e providencie os melhores esforços para sempre manter válidas, renovadas e vigentes todas as licenças e autorizações necessárias às suas atividades, a Fiadora não pode garantir que as referidas autorizações e licenças serão renovadas ou expedidas pelos órgãos de controle, inclusive dentro da tempestividade prevista na legislação.

Além disso, não podemos garantir que essa legislação e regulamentação não se tornarão ainda mais rígidas, exigindo que aumentemos de forma significativa nossos investimentos à luz de eventuais novas exigências. Investimentos ambientais imprevistos poderão reduzir os recursos disponíveis para outros investimentos e afetar adversamente nossos resultados de forma significativa. Qualquer não conformidade com a legislação ambiental incidente e, se aplicável, por qualquer dano ambiental causado por suas operações, independentemente de culpa, ou mesmo por atividades de terceiros contratados (desde que comprovada evidência de nexo de causalidade) a Fiadora estará exposta a penalidades administrativas ou quicá criminais, além da obrigação de reparar o dano ocorrido. Penalidades podem ser aplicadas se a Fiadora deixar de cumprir as condições exigidas, o que afetaria adversamente suas operações e reputação.

A Fiadora pode ser afetada negativamente se sua cadeia de fornecimento não cumprir as leis e regulamentações socioambientais.

A cadeia de suprimentos de produtos da Fiadora, desde a plantação de algodão até a produção de roupas, está sujeita às leis e regulamentos locais e internacionais que regem a proteção do meio ambiente, inclusive em relação ao uso de químicos, licenciamento ambiental, gestão de resíduos sólidos e recursos hídricos, como regras em relação ao tratamento de efluentes e outros. O descumprimento da legislação e regulamentação socioambiental pode sujeitar a Fiadora à aplicação de sanções de natureza penal, administrativa e cível, bem como a riscos reputacionais, além de possivelmente comprometer a gestão de estoques, caso multas e penalidades sejam aplicadas, ou mesmo se as licenças forem revogadas, de uma ou mais partes, direta ou indiretamente envolvidas em sua cadeia de fornecimento de produtos.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados a Questões Climáticas, incluindo Riscos Físicos e de Transição da Fiadora

No grupo SOMA, os riscos ambientais e climáticos são avaliados com base nas recomendações do TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*), em linha com os reportes anuais ao *Carbon Disclosure Project* (CDP) e metas baseadas na ciência desenvolvidas com base no modelo de gestão (framework) estabelecido pela *The Science Based Targets initiative* (SBTi). Já no ano de 2021, o grupo SOMA desenvolveu ações para mitigar as possíveis consequências destes riscos sobre os negócios, conforme tabela abaixo.

Risco: Transição.

Definição: associados a mudanças de hábitos e novas políticas durante a transição para uma economia de baixo carbono.

Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Novas políticas e riscos legais.	Precificação do carbono: aumento dos valores dos créditos, implementação do mercado de carbono regulado.	Incertezas sobre regulamentações futuras. Aumento da precificação dos produtos em função do aumento da precificação e/ou taxa de emissões de Gases de Efeito Estufa	O grupo SOMA optou por realizar não só o inventário de Gases de Efeito Estufa, mas seu monitoramento e a criação de planos de ação para redução e compensação das emissões. Foi realizada a compensação de carbono, antecipando o custo do crédito para compensação, de forma voluntária, de 100% das emissões mapeadas nos escopos 1, 2 e 3 do grupo SOMA e 1, 2 e 3 da Hering (excluindo matéria-prima, franquias e viagens a negócios). O grupo SOMA reforça a necessidade de uma gestão mais robusta dos indicadores e estratégias de redução e compensação de GEE. Além disso, a empresa se aliou a iniciativas para combater as mudanças climáticas como o Pacto Global, a adesão às ODS, e ao SBTi.
Riscos tecnológicos.	Substituição de produtos e serviços existentes por opções com menos emissões: economia de baixo carbono.	Custos para adotar/implementar novas práticas e processos.	O Grupo SOMA está comprometido com o desenvolvimento de produtos mais responsáveis como a camiseta World, da Hering - que consome 33% menos água, energia e gera 33% menos resíduos em seu processo produtivo, além de ser carbono neutro. As embalagens das marcas também foram revistas para que sejam menos impactantes. Além disso, a empresa valoriza o modelo de economia circular para alongar o ciclo de vida de algumas de suas peças. Constantemente, processos são revisitados e são realizados investimentos em maquinários ecoeficientes, visando redução de tempo, e, consequentemente consumo de energia elétrica e de vapor.



Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Riscos de mercado.	Mudança de comportamento do cliente.	Redução da demanda por bens e serviços devido à mudança de preferência do consumidor.	Os clientes das marcas do SOMA entendem que um produto de menor impacto é algo a ser levado em conta na hora da compra. Em suas comunicações, tanto o SOMA quanto as marcas, não falam apenas de impactos ao meio ambiente, mas também na cadeia de valor.
	Oscilações econômicas do mercado.	Aumento dos custos de produção devido à alteração dos preços dos insumos (água, combustíveis, químicos e energia).	Além do plano de transição para a matriz energética renovável e o uso de iluminação LED, o SOMA tem uma meta de ecoeficiência que visa reduzir minimamente 45% o consumo de água e a geração de efluentes até 2030 (nas unidades industriais - considerando o baseline de 2019). A redução de água, energia e vapor nos processos passa também pela utilização de químicos mais eficientes e menos poluentes.
	Aumento do custo e/ou escassez das matérias-primas.	Mudanças abruptas e inesperadas nos custos do produto.	O SOMA trabalha com matérias-primas diversas, o que facilita a gestão financeira em casos de crise. As principais matérias-primas utilizadas pela empresa são viscose e algodão, sem deixar de considerar o caminho de diversificar esta matriz, e torná-la ainda mais responsável por meio das certificações.
Riscos reputacionais.	Boicotes e cancelamentos.	Receita reduzida devido à diminuição da demanda por bens/serviços.	Os consumidores estão cada vez mais conscientes sobre as matérias-primas que compõem suas peças e sobre a qualidade do produto. Além disso, também querem saber como suas roupas foram feitas, cobrando sobre condições de trabalho justas. O grupo SOMA é comprometido com a transparência dos dados, alinhado com suas políticas e compromissos. Esse fluxo contribui para a construção de uma relação de confiança com os consumidores.

Risco: Físico.



Definição: associados a fenômenos da natureza ou a consequências de longo prazo das mudanças climáticas.

Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Eventos extremos	Furacões, enchentes e escassez de energia.	Receita reduzida devido à diminuição da capacidade de produção (ex. Dificuldades de transporte, interrupções na cadeia de suprimentos).	O grupo SOMA é comprometido em combater as mudanças climáticas. Cada vez mais, a empresa busca fomentar a resiliência das suas cadeias produtivas e logísticas, visando apoiar a melhor estruturação de fornecedores, de acordo com práticas socioambientalmente responsáveis.
	Mudanças nos padrões de precipitações e variabilidade climática.	Aumento dos custos operacionais (por exemplo, abastecimento de água inadequado para a produção de insumos e de tecidos).	Neste tópico se faz necessária a construção de resiliência. Para combater o aumento dos custos operacionais decorrentes de interferências no clima, o SOMA busca maior autonomia no consumo de água e energia, através de iniciativas de reuso de água de chuva e mudança da matriz energética para fontes renováveis diversificadas, inclusive por meio de pequenas centrais hidrelétricas instaladas nas unidades de Hering. Vale ressaltar que projetos de reflorestamento, como o "Mil árvores por dia, todos os dias" também são capazes de mitigar os efeitos das mudanças climáticas ao recuperar solos degradados e promover a estocagem natural de carbono na atmosfera.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

h) riscos relacionados a Fatores Macroeconômicos

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas pelos efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um "efeito evicção" na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "menor risco" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas por alterações na Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.



A Devedora e a Fiadora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora e da Fiadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Devedora e da Fiadora e seus respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Devedora e para a Fiadora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: **(i)** mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI; **(ii)** mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; **(iii)** restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e **(iv)** variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Fiadora, que poderão afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas pelos efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora e da Fiadora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá 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. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas pelos efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Devedora e a Fiadora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Devedora e da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas pela instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e da Fiadora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo os Estados Unidos, China e União Europeia, bem como outros países latino-americanos e de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos nesses países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros. Os preços das ações negociadas no mercado de capitais brasileiro, por exemplo, têm sido historicamente suscetíveis às flutuações das taxas de juros nos Estados Unidos, bem como às variações das principais bolsas de valores dos Estados Unidos. As reações dos investidores e a acontecimentos a condições econômicas nos Estados Unidos, China e União Europeia nesses países, ou nos países de economia emergente, podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Tais eventos podem incluir disputas comerciais, como a disputa recente entre os Estados Unidos e a China e que foi recentemente expandida a outros países, incluindo o Brasil, após o anúncio do Presidente dos Estados Unidos com relação à aplicação de novas tarifas a produtos siderúrgicos exportados do Brasil, ou disputas entre os Estados Unidos e o Irã. Crises em outros países da América Latina e de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial dos Estados Unidos e países da União Europeia, podem reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora e da Fiadora. Tal fator pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora e da Fiadora no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos pode afetar adversamente os negócios e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora e da Fiadora, conforme aplicável.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a economia brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Fiadora, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora, a Fiadora e o valor de mercado de ações da Fiadora.



Além disso, o Presidente dos Estados Unidos Joe Biden, tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global e a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo do Presidente Biden irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora e a Fiadora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros, incluindo as ações de emissão da Devedora e da Fiadora.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais. 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, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora, a Fiadora e o valor de mercado das ações de emissão da Fiadora.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado de atuação da Devedora e da Fiadora e o mercado de ações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas por alterações na 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 relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e da Fiadora.

Nesse sentido, a Devedora e a Fiadora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios da Devedora e da Fiadora, sua situação financeira, o resultado das operações e suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- expansão ou contração da economia global ou brasileira, conforme medida por taxas de crescimento do Produto Interno Bruto;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;



- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia;
- abastecimento geral de combustível;
- greves;
- intervenção, modificação ou rescisão de acordos governamentais e/ou autorizações governamentais; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção, por parte do Governo, de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro poderá contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos poderá ter um efeito adverso para a Devedora e para a Fiadora.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Fiadora afetando, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o recebimento créditos pelos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

j) Outros riscos.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora, da Fiadora e/ou de suas subsidiárias

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora, a Devedora e a Fiadora estarão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, da Devedora e da Fiadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Fiadora de honrar as obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, tais acontecimentos e a adoção de políticas de quarentena da população ou medidas restritivas de circulação (lockdown) poderão afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado dos CRI, a Devedora, a Fiadora, a Emissora e o resultado de suas operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.



Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina da Oferta e disponibilização deste Prospecto Preliminar	26/01/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	29/01/2024
3.	Início do Período de Reservas	02/02/2024
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado referente à alteração do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta Divulgação de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	15/02/2024
5.	Início do Período de Desistência da Oferta	16/02/2024
6.	Término do Período de Desistência da Oferta	22/02/2024
7.	Encerramento do Período de Reservas	28/02/2024
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/02/2024
9.	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	01/03/2024
10.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	04/03/2024
11.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	05/03/2024
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	31/08/2024

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da Lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais Documentos da Oferta, conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a Seção 7 deste Prospecto “**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**”.

Procedimentos

(a) Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As intenções de investimentos direcionados aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na Seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

(b) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores.

(c) Distribuição junto ao público investidor em geral

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.



(d) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores, incluindo os Coordenadores que tenham subscrito e integralizado os CRI em decorrência do exercício da Garantia Firme, após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

(e) Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide Seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

O capital social da Securitizadora é composto por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias e nominativas, conforme estatuto social, sendo que 100% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da Oferta, Regime Fiduciário dos CRI.

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário brasileiro não poderá ser feita com investidores que não sejam Investidores, considerando o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e da Fiadora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 26 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (iii) caso a referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta. A modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

O não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes até o registro da Oferta, sem renúncia dos Coordenadores ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, pode implicar na exclusão da Garantia Firme, e será tratado como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertadas, na forma e condições previstas no Termo de Securitização.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

O disposto acima não se aplica à hipótese prevista no parágrafo abaixo, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.



É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelos Coordenadores em conjunto com a Emissora e a Devedora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que: **(i)** é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e **(ii)** a requerimento dos Coordenadores, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento dos Coordenadores, prorrogar o prazo de distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI terão os valores efetivamente integralizados devolvidos, incluindo os bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa Seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora, da Fiadora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, conforme previstas na Seção 14 abaixo.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, Identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

8.3.1. Aprovação da Emissão

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022.

8.3.2. Aprovação Societária da Devedora

A ata da assembleia geral extraordinária de acionistas da Devedora, realizada em 24 de janeiro de 2024, por meio da qual foi autorizada, dentre outras matérias, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI, será arquivada na JUCERJA e publicada no jornal “Diário Comercial” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da íntegra do referido documento no website do Jornal de Publicação, que providenciou a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

8.3.3. Aprovação Societária da Fiadora

A ata da reunião do conselho de administração da Fiadora, realizada em 24 de janeiro de 2024, por meio da qual foi autorizada, dentre outras matérias, a outorga da Fiança, para garantir o total cumprimento das Obrigações Garantidas, será arquivada na JUCERJA e publicada no Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da íntegra do referido documento no website do Jornal de Publicação, que providenciou a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

8.4 Regime de Distribuição

Os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Inicial da Emissão (“Garantia Firme”), na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição, de forma individual e não solidária. Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação:



O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores e/ou pelo Banco XP (conforme definido abaixo), conforme aplicável, e para liquidação da Oferta será 19 de março de 2024 (“Prazo Final para Exercício da Garantia Firme”), sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores até tal data e não houver demanda para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais).

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pela Taxa Teto da respectiva Série no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* e na(s) Série(s) escolhida(s) pelo Coordenador, a seu exclusivo critério. Adicionalmente, a Garantia Firme, se exercida, será exercida, de forma individual, não solidária e sem preferência, na proporção prevista no Contrato de Distribuição.

A Devedora entende e concorda que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, é condição para o exercício da Garantia Firme e para a liquidação da Oferta, o cumprimento integral de todas as obrigações pela Devedora e por seus Assessores Jurídicos, de forma tempestiva e satisfatória aos Coordenadores, as quais incluem, mas não se limitam, à consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação dos Documentos da Oferta, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3 do Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, os Coordenadores poderão designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum (“Afiladas dos Coordenadores”), desde que previamente aprovado pelo Coordenador Líder, incluindo, sem limitação, no caso do Coordenador Líder, o Banco XP S.A., para cumprimento da Garantia Firme por eles assumida. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do Prêmio de Garantia Firme (conforme definido no Contrato de Distribuição), devida nos termos da Cláusula 8.1 do Contrato de Distribuição, incluindo a compensação da tributação de que trata a Cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição (*gross-up*) incidente sobre a referida parcela, será devida e paga diretamente à respectiva Afilada do Coordenador, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

8.5. Dinâmica de Procedimento de Bookbuilding

Plano de Distribuição

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão (isto é, sem considerar os CRI Adicionais, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras (“Participantes Especiais” e, em conjunto com os Coordenadores, “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos do Contrato de Distribuição.

O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar dos Documentos da Oferta, conforme aplicável.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores.



Meios de Divulgação. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado, nos Meios de Divulgação (“Aviso ao Mercado”), e da disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação (“Oferta a Mercado”).

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) (“Apresentações para Potenciais Investidores”), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão o Procedimento de *Bookbuilding*, conforme descrito na Seção 2.1 deste Prospecto Preliminar.

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reservas indicado neste Prospecto (“Período de Reservas”), sendo certo que **(a)** o recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e neste Prospecto e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reservas;
- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à Taxa Teto da referida Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; **(b)** a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) findo o Período de Reservas, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (iv) os Investidores que sejam considerados Investidores Profissionais também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima.
- (vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto da respectiva Série), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Inicial da Emissão;
- (vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;
- (viii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada Série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e



- (ix) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: (a) no estabelecimento de Taxa Teto para cada Série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à Taxa Teto da Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (c) para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito acima.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente pelos Investidores.

Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares dos CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Intenções de Investimento. A intenção de investimento enviada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como “Pessoa Vinculada”; (iii) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar deste Prospecto e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes neste Prospecto e na “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“*Lâmina*”), especialmente na Seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para o envio da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como “Investidor Qualificado” nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.



Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) Série(s) alocada ao Investidor; **(ii)** a primeira Data de Integralização; e **(iii)** a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) Série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo).

São consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, da Devedora, da Fiadora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(c)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “a” a “d” acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais), não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais). Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI Adicionais), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.



Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes (“Critérios de Restituição”), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou **(b)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, todas as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Critério de Rateio. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o valor total da Emissão, após o exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais) serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.



Preço de Subscrição e Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, (a) com relação aos CRI da 1ª Série e aos CRI da 2ª Série, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculada nos termos do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; e (b) com relação aos CRI da 3ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série, calculada nos termos do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização (“Preço de Integralização”), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

Os CRI poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, (i) deverá ser observado o disposto no Termo de Securitização; (ii) será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série; e (iii) o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva Série integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização do CRI decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo (1) vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao seu comissionamento; e (2) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Devedora.

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, incluindo os CRI objeto da Opção de Lote Adicional, conforme aplicável, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 7º, inciso IV do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora, à Devedora e à Fiadora, a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. A Emissora e a Devedora optaram por não contratar formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não foi nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, ITEM “RISCOS RELACIONADOS À PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING” NA PÁGINA 32 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos CRI. As Debêntures contam com a Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

9.4. Política de investimento

Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA” e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização (“Aplicações Financeiras Permitidas”). As Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser, obrigatória e previamente, validadas junto à Devedora.



10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

A 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão possui as seguintes características relevantes.

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, em caso de exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, sendo que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes, no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. O valor total da Emissão de Debêntures será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (<u>"Valor Total da Emissão de Debêntures"</u>), observado que o Valor Total da Emissão de Debêntures poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	<u>Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série.</u> O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série não será atualizado monetariamente. <u>Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série.</u> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (<u>"IPCA"</u>), desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série, até a data de seu efetivo pagamento (<u>"Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série"</u>), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da 3ª Série (<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures"</u>). A Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. <u>Remuneração das Debêntures da 1ª Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (<u>"Remuneração das Debêntures da 1ª Série"</u>) sendo a Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. <u>Remuneração das Debêntures da 2ª Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> das Debêntures da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à 'DI x Pré', 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (<u>"Remuneração das Debêntures da 2ª Série"</u>) sendo a Remuneração das Debêntures da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. <u>Remuneração das Debêntures da 3ª Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em todo caso, limitado ao maior valor entre: (i) 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (<u>"Remuneração das Debêntures da 3ª Série"</u>) e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série e Remuneração das Debêntures da 2ª Série, <u>"Remuneração das Debêntures"</u>), sendo a Remuneração das Debêntures da 3ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis

	decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, (i) as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.457 (mil quatrocentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de fevereiro de 2028 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série</u> " e " <u>Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série</u> ", conforme o caso); e (ii) as Debêntures da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.190 (dois mil cento e noventa) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de fevereiro de 2030 (" <u>Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série</u> ", em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, " <u>Datas de Vencimento das Debêntures</u> " ou individual e indistintamente, " <u>Data de Vencimento das Debêntures</u> ").
Períodos de amortização	<u>Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série.</u> Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 1ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme tabela constante do Anexo V da Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário da Debêntures da 1ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. <u>Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série.</u> Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 2ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 2ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, conforme tabela constante do Anexo V da Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário da Debêntures da 2ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. <u>Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série.</u> Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 3ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 3ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida em 9 de fevereiro de 2029 e a última na Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série, conforme tabela constante do Anexo V da Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário da Debêntures da 3ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
Finalidade dos créditos	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto na Seção 3 deste Prospecto.
Garantias	As Debêntures contam com a Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas CCI, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão.



10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo V da Escritura de Emissão, nas Datas de Vencimento das Debêntures, na data do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo ou na data da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

As Debêntures foram emitidas em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não há informações estatísticas de inadimplemento, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

Com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários. Ainda, a Devedora não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários vinculados a emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Para mais informações, vide o fator de risco “Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento” na Seção “Fatores de Risco”, na página 27 deste Prospecto Preliminar.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Há possibilidade de pré-pagamento em caso de ocorrência de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo e Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme item “10.9.” abaixo.

10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Resgate Antecipado por Alteração de Tributo. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, na hipótese prevista na Cláusula 11.1 da Escritura de Emissão, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, sem a incidência de qualquer prêmio ou penalidade (“Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”), observado o disposto abaixo.



Por ocasião do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, o valor devido pela Devedora à Emissora será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração das Debêntures e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado das Debêntures decorrente do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures objeto do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo; e **(iii)** caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento (“Valor de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”).

O Resgate Antecipado por Alteração de Tributo deverá ser comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento do respectivo tributo (“Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”). A Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo deverá conter: **(i)** a data do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao Valor de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo previsto acima; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo.

O pagamento do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures será feito pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma deste item serão obrigatoriamente canceladas.

Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma mesma série.

Uma vez efetuado o Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures de qualquer das séries, a Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado dos CRI correspondentes, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Facultativa. Não será admitida a amortização extraordinária facultativa das Debêntures.

Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado de todas as Debêntures ou da totalidade das Debêntures de determinada série (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada da seguinte forma:

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa a totalidade das Debêntures ou a totalidade das Debêntures de determinada série; **(ii)** se a Oferta de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.3.3 da Escritura de Emissão; **(iii)** o valor do prêmio de resgate, caso existente, o qual não poderá ser negativo; **(iv)** forma de manifestação, pela Emissora à Devedora, no caso dos Titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; **(v)** a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Emissora, que deverá ser um Dia Útil; e **(vi)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.



Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI correspondente às Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), por meio da divulgação de comunicado aos Titulares dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 1ª Série, 2ª Série e/ou 3ª Série, conforme o caso. Após decisão dos Titulares dos CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares dos CRI, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures correspondentes e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observadas as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI correspondentes indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação desta por um percentual mínimo Titulares dos CRI da Série correspondente, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.

Por ocasião do resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, o valor devido pela Devedora à Emissora será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido; (ii) da respectiva Remuneração das Debêntures e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado, acrescido; (iii) de 2 (dois) Dias Úteis adicionais da respectiva Remuneração das Debêntures, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, caso o pagamento pelo resgate antecipado dos CRI seja realizado pela Emissora aos Titulares dos CRI da respectiva Série 2 (dois) Dias Úteis posteriormente ao pagamento pela Devedora à Emissora dos valores devidos pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (iv) caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento; e (v) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado parcial de Debêntures de uma determinada série e, conseqüentemente, dos CRI.

O pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora até às 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

Aquisição Facultativa. Em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, não será permitida a aquisição facultativa das Debêntures pela Devedora.

Vencimento Antecipado. Poderão ser declaradas vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência das hipóteses previstas abaixo, devendo a Emissora comunicar tal fato à Devedora em até 1 (um) Dia Útil da sua ocorrência (“Eventos de Inadimplemento”).

Eventos de Inadimplemento Automáticos. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.5 da Escritura de Emissão (“Eventos de Inadimplemento Automáticos”):

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;



- (ii) ocorrência de: (a) cessação das atividades empresariais pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), exceto se em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada (conforme definido abaixo); (b) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, exceto se, (1) em relação à Devedora, à Fiadora e/ou às Controladas Relevantes, em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada ou (2) em relação a quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, se em virtude da cessação voluntária de suas respectivas atividades empresariais e desde que não gere um Efeito Adverso Relevante, inclusive em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela Fiadora e/ou por quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora; (d) pedido de falência da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores; (g) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (i) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (g) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos da legislação aplicável. Para fins desta Emissão, são consideradas “Controladas Relevantes” as sociedades controladas diretas ou indiretas da Fiadora e que detenham faturamento maior ou igual a 10% (dez por cento) do faturamento bruto da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;
- (iii) transformação do tipo societário da Devedora ou da Fiadora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira a que estejam sujeitas a Devedora e/ou a Fiadora e/ou suas respectivas controladoras, coligadas ou controladas (“Afiladas”), no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, mesmo que na qualidade de garantidoras;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer licença, autorização ou outorga ambiental necessária ao regular desempenho das atividades da Devedora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes, exceto (i) por aquelas licenças ou autorizações que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação, (ii) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes, nas esferas judiciais ou administrativas, e para a qual tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (iii) por aquelas licenças ou autorizações cuja ausência não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) na Devedora, na Fiadora e/ou nas Controladas Relevantes ou afete a capacidade de cumprimento das obrigações presentes na Escritura de Emissão;
- (vi) se as obrigações da Escritura de Emissão, incluindo a Fiança, forem objeto de questionamento de ordem litigiosa, extrajudicial, judicial, arbitral ou administrativa instaurado pela Devedora, pela Fiadora, por suas respectivas Afiladas e/ou sociedades sob controle comum;
- (vii) proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutabilidade, revogação ou rescisão total da Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensa em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua publicação;
- (viii) descumprimento das obrigações relacionadas à destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, conforme estipulado na Escritura de Emissão;



- (ix) violação de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), bem como a ocorrência de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial instaurado, pela Devedora, pela Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou os respectivos administradores, funcionários ou representantes, agindo em seu nome ou em seu benefício ("Partes Relacionadas"), e/ou inclusão da Devedora, da Fiadora, de suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (x) violação pela Devedora, pela Fiadora, suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou suas Partes Relacionadas, das normas que versem sobre atos lesivos à administração pública ou ao sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição, exceto pela acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto do Inquérito Civil nº 003241.2015.02.000-3, instaurado pelo Ministério Público do Trabalho, e da ação anulatória nº 1001477-16.2018.5.02.0071, distribuída à 71ª Vara do Trabalho de São Paulo envolvendo a Devedora (atual denominação da Fábula Confecção e Comércio de Roupas Ltda.), a Plantage Confecção e Comércio de Roupas Ltda., e a RBX Rio Comércio de Roupas Ltda. ("Ação Anulatória" e, em conjunto, "Processos Trabalhistas", conforme descritos, nesta data, no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Fiadora, datado de 7 de dezembro de 2023);
- (xi) descumprimento pela Devedora e/ou pela Fiadora de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral, contra a Devedora e/ou a Fiadora que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira;
- (xii) prestação de quaisquer garantias, reais ou fidejussórias, pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum em benefício de terceiros, exceto caso a garantia seja prestada em favor da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, desde que tenham suas respectivas demonstrações financeiras consolidadas nas demonstrações financeiras da Fiadora;
- (xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, assumida na Escritura de Emissão ou em quaisquer dos Documentos da Operação, exceto se no contexto da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; e
- (xiv) caso a Devedora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que submeteram trabalhadores a condições análogas às de escravo ou na Lista Nacional de Condenações por Tráfico de Pessoas ou por Submissão de Trabalhadores a Condições Análogas à de Escravo.

Eventos de Inadimplemento Não Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.6 da Escritura de Emissão, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

- (i) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou a Fiadora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de cura aplicável conforme respectivo instrumento contratual;
- (ii) alteração, mudança ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Devedora e/ou da Fiadora ou de suas respectivas Afiliadas, exceto se tal alteração ocorrer exclusivamente (a) entre sociedades do grupo econômico da Devedora e/ou da Fiadora, e desde que, cumulativamente: (i) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Devedora; (ii) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (iii) não haja impacto negativo nas garantias da Emissão; ou (b) no contexto da operação de combinação de negócios divulgada pela Fiadora, em conjunto com a Arezzo Indústria e Comércio S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.590.234/0001-76 ("Arezzo&Co" e, em conjunto com a Emissora, "Companhias"), em 5 de fevereiro de 2024, por meio de fato relevante ("Fato Relevante 05/02"), por meio do qual as Companhias informaram o mercado sobre a celebração do



Acordo de Associação, o qual tem por objeto a junção dos negócios das Companhias e a unificação de suas respectivas bases acionárias, com a incorporação da Fiadora pela Arezzo&Co, nos termos do artigo 227 da Lei das Sociedades por Ações e na forma prevista no Acordo de Associação, incluindo a prática de todos os atos preparatórios ou necessários para dar cumprimento à sua consumação ("Operação Permitida");

- (iii) descumprimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, ou em qualquer dos documentos relacionados à Oferta, e não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados do referido descumprimento;
- (iv) proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutibilidade, revogação ou rescisão parcial da Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensa em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua publicação;
- (v) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, confiscar, desapropriar, intervir (incluindo, sem limitação, requisição, tombamento e servidão), ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos da Devedora e/ou da Fiadora, que, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, possa impor entrave relevante à manutenção do curso ordinário de seus negócios;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação seja falsa, inconsistente, incorreta ou insuficiente;
- (vii) constituição de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre ativos relevantes da Devedora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;
- (viii) redução do capital social da Devedora e/ou da Fiadora, sob qualquer forma, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) exclusivamente no caso de absorção de prejuízos acumulados; (c) em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; ou (d) os ativos, bens ou direitos objetos da redução do capital forem integralmente destinados à Fiadora;
- (ix) cessão, promessa de cessão, venda ou alienação, pela Devedora e/ou pela Fiadora, por qualquer meio, seja de forma gratuita ou onerosa, de ativos relevantes da Devedora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) no contexto da Operação Permitida; ou (c) tais ativos forem destinados à Fiadora e/ou Afiliadas da Devedora e/ou da Fiadora, ou, ainda, a outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Devedora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, devendo, no caso deste item (c), tais sociedades receptoras de referido(s) ativo(s) aderirem como fiadoras das Debêntures, estando as Devedora, a Fiadora e a Emissora autorizadas a celebrar aditamento à Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;
- (x) ocorrência de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão da Devedora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, exceto (a) se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada no contexto da Operação Permitida; (c) pela cisão parcial da Devedora, com incorporação integral da parcela cindida pela Fiadora, sendo certo que a Securitizadora declara estar ciente da referida possibilidade para fins do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (d) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada entre a Devedora e/ou a Fiadora e/ou outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Devedora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, (1) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Devedora e das referidas sociedades envolvidas na reorganização societária; (2) a Devedora



obtenha e/ou a Fiadora mantenha o registro de companhia aberta na CVM; (3) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (4) caso a(s) sociedade(s) resultante(s) das operações acima não seja(m) integralmente detida(s) pela Devedora e/ou pela Fiadora, direta ou indiretamente, a(s) referida(s) sociedade(s) se torne(m) fiadora(s) das Debêntures, nos termos aqui previstos ("Reorganização Societária Autorizada"), estando dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para autorizar a Emissora a formalizar o aditamento à Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

- (xi) não observância do seguinte índice financeiro, a ser calculado pela Fiadora, semestralmente, e acompanhado pela Securitizadora, sendo que a primeira apuração deverá considerar as informações financeiras consolidadas da Fiadora relativas ao período de três meses findo em 30 de junho de 2024 e a última apuração até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures e/ou pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures, o que ocorrer primeiro, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Fiadora, auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes, conforme aplicável, em até 15 (quinze) dias corridos após a publicação das respectivas demonstrações financeiras ("Índice Financeiro"): relação entre Dívida Líquida e EBITDA, a nível consolidado, inferior a 2,0x;
- (xii) ocorrência de quaisquer hipóteses contidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xiii) a Devedora e/ou a Fiadora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM;
- (xiv) cancelamento do registro de companhia aberta da Fiadora na CVM, exceto se em decorrência da Operação Permitida;
- (xv) se a Fiança não for devidamente constituída, conforme prazos definidos na Escritura de Emissão, e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível ou, de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida, salvo se for revertida no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência, observada a Operação Permitida e o disposto na Cláusula 8.2.9 do Termo de Securitização;
- (xvi) se, a partir da presente data, a Devedora, a Fiadora e/ou suas Afiliadas tiver(em) título protestado por falta de pagamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Devedora à Securitizadora que (1) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (2) o protesto foi cancelado, susinado ou suspenso, (3) foram apresentadas garantias em juízo e aceitas pela autoridade judicial competente;
- (xvii) concessão de mútuos, pela Devedora e pela Fiadora, a seus acionistas e/ou a quaisquer terceiros, exceto (a) caso haja aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; ou (b) caso os mútuos sejam celebrados exclusivamente entre a Devedora, a Fiadora e/ou quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou da Fiadora;
- (xviii) caso Devedora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum descumpram qualquer das obrigações estabelecidas no acordo judicial no âmbito da Ação Anulatória;
- (xix) a realização de operações e/ou prática de ato em desacordo com o objeto social da Devedora e/ou da Fiadora;
- (xx) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seus respectivos estatutos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas, exceto (i) caso sejam incluídas atividades secundárias ou relacionadas à decoração, artigos de casa, mesa e banho; ou (ii) se em decorrência da Operação Permitida;
- (xxi) decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação das Leis Socioambientais (conforme definido abaixo), pela Devedora, Fiadora, qualquer das suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, exceto caso a violação não cause um efeito adverso relevante (1) na situação (econômica, financeira, operacional ou reputacional) da Devedora, da Fiadora, nos seus respectivos negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e pela Fiadora perante a Debenturista, nos termos da Escritura de Emissão; e (3) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante"); e



- (xxii) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos e/ou pagamento de juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista ou qualquer outra forma de distribuição, pela Devedora aos seus acionistas, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso esteja em descumprimento com qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso da não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora a deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e realizar o consequente resgate obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora se obriga a realizar o pagamento na Conta Centralizadora do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado (i) da data da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberou pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, ou (ii) da data da ocorrência do Evento de Inadimplemento Automático, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

A Emissora utilizará obrigatoriamente os recursos referentes ao pagamento do saldo devedor das Debêntures depositados na Conta Centralizadora, pela Devedora, para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI, de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la como administradora do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRA, ou os Titulares dos CRI, na sua ausência, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito da Emissão dos CRI.

Os valores indicados nos itens (iv) e (xi) no item de Eventos de Inadimplemento Automáticos acima, e nos itens (i) e (xvi) no item de Eventos de Inadimplemento Não Automáticos acima serão corrigidos anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA, a partir da Data de Emissão, ou na falta deste, pelo índice oficial que vier a substituir o IPCA.

Para fins desta Emissão, serão consideradas as seguintes definições:

“Dívida Líquida para fins de Covenants” significa, com base nas últimas demonstrações contábeis auditadas consolidadas ou informações contábeis intermediárias revisadas, conforme aplicável, da Grupo Soma, o valor calculado igual à soma (sem repetição dos valores que se enquadrem em mais de uma categoria) dos (i) passivos junto a instituições financeiras; (ii) empréstimos e financiamentos com quaisquer terceiros, inclusive acionistas; (iii) títulos e valores mobiliários representativos de dívidas emitidos; (iv) mútuos; (v) aquisição de ativos fixos a pagar sobre as quais incorram juros (vi) aquisição de participações em outras empresas a pagar exceto por aquelas mediante permuta ou troca de participações societárias; e (vii) saldo dos derivativos, diminuído das disponibilidades (caixa e aplicações financeiras de



liquidez imediata), sendo certo que do montante equivalente à soma dos itens “i” a “vii” devem ser deduzidos os valores correspondentes aos Recebíveis de Cartões de Crédito, incluindo na rubrica “Contas a Receber”, de modo que os Recebíveis de Cartões de Crédito sejam tratados como equivalentes de caixa.

“Recebíveis de Cartões de Créditos” significam os direitos creditórios de titularidade da Grupo Soma, oriundos da venda de bens e/ou da prestação de serviços pela Grupo Soma em seus estabelecimentos, cujo pagamento seja realizado por meio de transações com cartões de débito e/ou crédito desde que não tenham sido (i) onerados, de qualquer forma, em quaisquer operações e/ou (ii) objeto de adiantamento pela Grupo Soma. Sendo certo, que essas transações de cartões de débito e/ou crédito devem ser apresentadas nas demonstrações contábeis ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Grupo Soma informando que tais valores estão líquidos dos itens (i) e (ii), caso contrário, não serão considerados na Dívida Líquida para fins de *Covenants*.

“EBITDA para fins de *Covenants*”: significa, com base nas últimas demonstrações contábeis auditadas ou informações contábeis intermediárias revisadas, conforme aplicável, consolidadas da Grupo Soma, lucro (prejuízo) líquido acumulado dos últimos 12 (doze) meses, antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro e de despesas de depreciação e amortização, e excluindo a perda por *impairment* de ativos.

“Controle”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. Qualquer referência à “coligada” deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

Para os fins do disposto acima, o Índice Financeiro deverá ser calculado com base na legislação e normativos aplicáveis à época da elaboração das respectivas demonstrações contábeis ou informações contábeis intermediárias consolidadas (“Legislação e Normativos Aplicáveis”). Desse modo, a Grupo Soma desde já se compromete a apresentar à Securitizadora todas as informações contábeis necessárias para que a Securitizadora possa verificar o Índice Financeiro com base na Legislação e Normativos Aplicáveis, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações contábeis ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Grupo Soma que, por sua vez, serão auditadas ou revisadas, conforme aplicável, pelos auditores independentes da Grupo Soma à época. A Grupo Soma e a Devedora auxiliarão a Securitizadora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos deste parágrafo para que a Securitizadora possa verificar o Índice Financeiro.

10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios;

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Debêntures será realizada pela Securitizadora na qualidade de titular das debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;

Observado o disposto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá comunicar os Titulares dos CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI.



c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e

O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A comprovação da Destinação Futura será feita semestralmente, a partir da Data de Verificação, até a Data de Vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Emissora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, por meio (a) da apresentação de Relatório de Verificação, informando o valor total destinado no período do semestre anterior, acompanhado (b) de comprovantes dos Documentos Comprobatórios. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de vias digitais originais dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que as vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios lhe forem apresentadas.

Tendo em vista o disposto acima, exceto em caso de solicitação expressa por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Instituição Custodiante estará dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

O Escriturador foi contratado, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRI; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; **(iii)** das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos créditos imobiliários.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na Seção 12 deste Prospecto.





12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E A FIADORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, e na Fiadora, em razão da Fiança.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

12.2.1 Informações da Devedora

Denominação

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Tipo Societário

Sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM.

Características gerais do negócio da Devedora

A Devedora tem por objeto social a confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida; fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção; comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios de qualquer material; comércio atacadista de artigos de vestuário e acessórios; comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios, distribuição de seus produtos; importação e exportação; atividade de design de roupas (estilistas de moda), sapatos, joias e outros objetos pessoais e domésticos; atividades de gravação de som e de edição de música; reprodução de som em qualquer suporte; serviços de reprodução de som em qualquer suporte a partir de gravações originais (matrizes); portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet; produção musical. Esta subclasse compreende: (a) as atividades de produção e promoção de bandas, grupos musicais, orquestras e outras companhias musicais; (b) as atividades de concertos e óperas; (c) as atividades de músicos independentes; atividade de gestão de ativos intangíveis não financeiros; restaurante; e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários

O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.

Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários

As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 96 deste Prospecto.



12.2.1 Informações da Fiadora

Denominação	Grupo de Moda Soma S.A.
Tipo Societário	Sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM.
Características gerais do negócio da Fiadora	A Fiadora tem por objeto social (i) a confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida; (ii) a fabricação de acessórios do vestuário, exceto para a segurança e proteção; (iii) o comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios de qualquer material; (iv) o comércio atacadista de artigos do vestuário e acessórios; (v) o comércio varejista e atacadista de artigos de joalheria; (vi) o comércio atacadista de couros, lãs, peles e outros subprodutos de origem animal; (vii) o comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios; (viii) a distribuição de seus produtos; (ix) a importação e a exportação de produtos; (x) a gestão de participações em outras sociedades, empresárias ou civis, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista ou quotista; (xi) intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários; (xii) reparação de joias; e (xiii) gestão de ativos intangíveis não financeiros.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 96 deste Prospecto.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

12.3.1 Informações da Devedora

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 constam do anexo XII a este Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras da Devedora, veja a Seção "15. Documentos ou informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos", na página 138 deste Prospecto.

12.3.2 Informações da Fiadora

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Fiadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Fiadora referentes aos períodos de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 estão incorporadas por referência a este Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras da Fiadora, veja a Seção "15. Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos", na página 138 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

12.4.1 Informações da Devedora

Os recursos que a Devedora irá captar com a Emissão, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na Seção "14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 137 deste Prospecto, apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos líquidos, impactos: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade, conforme descritos nas tabelas abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), que a Devedora irá captar com a Emissão, sem considerar a Opção de Lote Adicional, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na Seção “14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 137 deste Prospecto:

(em milhares de reais)	Índice Efetivo	Índice Ajustado ⁽⁵⁾
Índice de Liquidez	em 31 de dezembro de 2022	em 31 de dezembro de 2022
Ativo Circulante	2.229.905	2.715.477
Passivo Circulante	1.322.928	1.322.928
Capital Circulante Líquido⁽¹⁾	906.977	1.392.549
Ativo Circulante	2.229.905	2.715.477
Passivo Circulante	1.322.928	1.322.928
Liquidez Corrente⁽²⁾	1,69	2,05
Ativo Circulante	2.229.905	2.715.477
(-) Estoques	898.800	898.800
Ativo Circulante menos Estoques	1.331.105	1.816.677
Liquidez Seca⁽³⁾	1,01	1,37
Caixa e Equivalentes de Caixa	150.066	635.638
Títulos e Valores mobiliários	4.296	4.296
Total	154.362	639.934
Passivo Circulante	1.322.928	1.322.928
Liquidez Imediata⁽⁴⁾	0,12	0,48

- (1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante.
(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante.
(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado do ativo circulante menos estoques pelo (ii) passivo circulante.
(4) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do caixa e equivalentes de caixa e dos títulos e valores mobiliários pelo (ii) passivo circulante.
(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), decorrentes da Emissão.

(em milhares de reais)	Índice Efetivo	Índice Ajustado ⁽²⁾
Índice de Atividade	em 31 de dezembro de 2022	em 31 de dezembro de 2022
Receita líquida de vendas	3.880.901	3.880.901
Total do Ativo	8.830.412	9.315.984
Giro do Ativo Total⁽¹⁾	43,95%	41,66%

- (1) O índice de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita líquida de vendas pelo total do ativo.
(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), decorrentes da Emissão.

(em milhares de reais)	Índice Efetivo	Índice Ajustado ⁽²⁾
Índice de Endividamento	em 31 de dezembro de 2022	em 31 de dezembro de 2022
Passivo Circulante	1.322.928	1.322.928
Passivo Não Circulante	1.337.693	1.837.693
Total do Ativo	8.830.412	9.315.984
Índice de Endividamento Geral⁽¹⁾	0,30	0,34

- (1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão da (i) soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) total do ativo.
(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), decorrentes da Emissão.

(em milhares de reais)	Índice Efetivo	Índice Ajustado ⁽²⁾
Índice de Lucratividade	em 31 de dezembro de 2022	em 31 de dezembro de 2022
Lucro Líquido do Exercício	330.895	330.895
Total do Ativo	8.830.412	9.315.984
Retorno do Ativo⁽¹⁾	3,75%	3,55%

- (1) O índice de retorno sobre o ativo corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido do exercício pelo (ii) total do ativo.
(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), decorrentes da Emissão.

12.4.2 Informações da Fiadora

Os recursos que serão captados com a Emissão, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na Seção “14.2. Demonstrativos dos Custos da Oferta”, na página 137 deste Prospecto, apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, impactos: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Fiadora, conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Fiadora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Fiadora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, respectivamente; e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), que serão captados com a Emissão, sem considerar a Opção de Lote Adicional, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na Seção “14.2. Demonstrativos dos Custos da Oferta”, na página 137 deste Prospecto:

(em milhares de reais)	Índice Efetivo		Índice Ajustado ⁽⁵⁾
	em 31 de dezembro de 2022	em 30 de setembro de 2023	em 30 de setembro de 2023
Índice de Liquidez			
Ativo Circulante	3.338.292	3.359.784	3.845.356
Passivo Circulante	1.727.521	1.905.709	1.905.709
Capital Circulante Líquido⁽¹⁾	1.610.771	1.454.075	1.939.647
Ativo Circulante	3.338.292	3.359.784	3.845.356
Passivo Circulante	1.727.521	1.905.709	1.905.709
Liquidez Corrente⁽²⁾	1,93	1,76	2,02
Ativo Circulante	3.338.292	3.359.784	3.845.356
(-) Estoques	1.207.610	1.406.629	1.406.629
Ativo Circulante menos Estoques	2.130.682	1.953.155	2.438.727
Liquidez Seca⁽³⁾	1,23	1,02	1,28
Caixa e Equivalentes de Caixa	337.557	175.946	661.518
Títulos e Valores mobiliários	11.118	4.847	4.847
Total	348.675	180.793	666.365
Passivo Circulante	1.727.521	1.905.709	1.905.709
Liquidez Imediata⁽⁴⁾	0,20	0,09	0,35

- (1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante.
(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante.
(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado do ativo circulante menos estoques pelo (ii) passivo circulante.
(4) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do caixa e equivalentes de caixa e dos títulos e valores mobiliários pelo (ii) passivo circulante.
(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), decorrentes da Emissão.

(em milhares de reais)	Índice Efetivo		Índice Ajustado ⁽²⁾
	em 31 de dezembro de 2022	em 30 de setembro de 2023 ⁽³⁾	em 30 de setembro de 2023
Índice de Atividade			
Receita Líquida de vendas	4.870.520	5.219.516	5.219.516
Total do Ativo	10.638.039	10.750.072	11.235.644
Giro do Ativo Total⁽¹⁾	45,78%	48,55%	46,45%

- (1) O índice de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita líquida de vendas (–LTM – Last Twelve Months) pelo total do ativo.
(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), decorrentes da Emissão.
(3) Valores de LTM – Last Twelve Months definidos conforme reconciliações presentes na Seção “17.2 Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico”.

(em milhares de reais)	Índice Efetivo		Índice Ajustado ⁽²⁾
	em 31 de dezembro de 2022	em 30 de setembro de 2023	em 30 de setembro de 2023
Índice de Endividamento			
Passivo Circulante	1.727.521	1.905.709	1.905.709
Passivo Não Circulante	1.505.589	1.206.615	1.706.615
Total do Ativo	10.638.039	10.750.072	11.235.644
Índice de Endividamento Geral⁽¹⁾	0,30	0,29	0,32

- (1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão da (i) soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) total do ativo.
(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), decorrentes da Emissão.

(em milhares de reais)	Índice Efetivo		Índice Ajustado ⁽²⁾
	em 31 de dezembro de 2022	em 30 de setembro de 2023 ⁽³⁾	em 30 de setembro de 2023
Índice de Lucratividade			
Lucro Líquido do Período	335.188	305.634	305.634
Total do Ativo	10.638.039	10.750.072	11.235.644
Retorno do Ativo⁽¹⁾	3,15%	2,84%	2,72%

- (1) O índice de retorno sobre o ativo corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido do período (LTM – Last Twelve Months) pelo (ii) total do ativo.
(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 485.572.443,34 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos e setenta e dois mil e quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), decorrentes da Emissão.
(3) Valores de LTM – Last Twelve Months definidos conforme reconciliações presentes na Seção “17.2 Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico”.



12.5 Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

12.5.1 Informações da Devedora

(a) Descrever sumariamente o histórico da Devedora

A Devedora é uma subsidiária integral da Fiadora, Grupo de Moda Soma S.A., com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro.

Foi constituída em 2008, sob a forma de sociedade empresária limitada, sob a razão social Fábula Confeção Comércio de Roupas Ltda., tendo como objeto as seguintes principais atividades: confecção e comércio de roupas e artigos do vestuário, calçados, bolsas, cintos, mochilas, bijuterias e artigos para presentes.

Em 13 de novembro de 2018, foi alterada a sua denominação social para Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas Ltda.

Em 14 de junho de 2021, em razão de questões operacionais, a Devedora foi transformada em sociedade anônima.

Após a conclusão da combinação de negócios com a Cia. Hering (“Hering”), em setembro de 2021, a Devedora passou a ser controladora direta da referida sociedade.

Para realizar o processo de integração comercial, com o objetivo de gerar eficiência operacional/administrativa e promover a integração entre as unidades de marca e áreas corporativas, de modo a garantir qualidade aos processos internos de cada portfólio, foram realizadas as incorporações das sociedades MF 2008 Comercial Modas Ltda., BYNV Comercial Varejista de Artigos de Vestuário S.A. e A&F Fabril Industria Ltda., respectivamente nas seguintes datas: 1º de janeiro de 2022, 1º de abril de 2022 e 1º de outubro de 2022, o que ocasionou a extinção das referidas sociedades.

Em 31 de dezembro de 2022, a Devedora possuía 4 (quatro) controladas diretas ou indiretas, quais sejam, (i) a Cia Hering, (ii) a HRG Comércio do Vestuário e Intermediação de Serviços Financeiros Ltda., (iii) a Hering Internacional S.A.F.I., e (iv) a SITEDUR S.A., as duas primeiras localizadas no Brasil e as duas últimas no Uruguai, que atuam principalmente, respectivamente, nos segmentos de (i) fabricação de artigos do vestuário, produzidos em malharias e tricotagens, exceto meias, confecção de peças de vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida, comércio atacadista de artigos do vestuário e acessórios, exceto profissionais e de segurança, lojas de departamentos ou magazines, exceto lojas francas (Duty free), comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios; (ii) comércio atacadista de artigos do vestuário e acessórios, exceto profissionais e de segurança, comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios, holdings de instituições não-financeiras; (iii) execução e/ou gerenciamento de operações comerciais, industriais e têxteis, realização e/ou administração de investimentos em valores mobiliários, títulos, ações, debêntures, letras, operações financeiras, construções, participações ou aquisições; (iii) industrialização e comercialização, em todas as suas formas, de mercadorias, locações de bens, obras e serviços nos ramos e anexos de tecidos, valores mobiliários, vestuário; (iv) importação, exportação, representações, comissões e construção, participação, constituição ou aquisição de sociedades que operem nas referidas sucursais.

(b) Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora e suas controladas

Conforme descrito na Seção 12.2.1 acima, a Devedora tem por objeto social a confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida; fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção; comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios de qualquer material; comércio atacadista de artigos de vestuário e acessórios; comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios, distribuição de seus produtos; importação e exportação; atividade de design de roupas (estilistas de moda), sapatos, joias e outros objetos pessoais e domésticos; atividades de gravação de som e de edição de música; reprodução de som em qualquer suporte; serviços de reprodução de som em qualquer suporte a partir de gravações originais (matrizes); portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet; produção musical. Esta subclasse compreende: (a) as atividades de produção e promoção de bandas, grupos musicais, orquestras e outras companhias musicais; (b) as atividades de concertos e óperas; (c) as atividades de músicos independentes; atividade de gestão de ativos intangíveis não financeiros; restaurante; e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

Em 31 de dezembro de 2022, a Devedora contava com um portfólio composto por 3 (três) marcas pertencentes à sua controlada direta Hering, sendo elas: Hering, Hering Kids, e Dzarm, e 749 lojas, sendo 71 lojas próprias e 678 franquias, além de cerca de mais de 10 mil multimarcas. Todas essas lojas encontravam-se distribuídas por todos os estados brasileiros e o Distrito Federal, sendo que do total de 20 franquias, 8 estão localizadas no Paraguai, 9 no Uruguai e 3 na Bolívia. A receita bruta correspondeu a R\$2.330,4 milhões.

(c) Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora

A Devedora recebeu um aporte de capital em 15 de setembro de 2021, no montante de R\$ 4.642.400.000. Os recursos oriundos dessa oferta foram utilizados para a aquisição de 100% da Hering, empresa com sede em Blumenau, Santa Catarina, e unidades de produção nos Estados de Santa Catarina e Goiás. A Hering foi fundada em 1880 e tem como atividade preponderante a fabricação e comercialização de produtos da indústria de fiação, tecelagem e malharia e confecção de produtos têxteis em geral.

O valor da aquisição, corroborado por peritos independentes, totalizou R\$ 5,9 bilhões, sendo R\$ 1,5 bilhão em dinheiro e R\$ 4,4 bilhões com emissão de ações. A aquisição foi efetivada pela Devedora, após etapas societárias previstas no acordo entre as partes.

Como consequência desta transação, a Hering encerrou a negociação de suas ações na B3 em 29 de setembro de 2021. Essa aquisição está alinhada ao planejamento estratégico da Devedora para expansão e incremento do portfólio de marcas e produtos de forma complementar à sua controladora, bem como a captura de sinergias entre as partes, principalmente entre a Devedora e a Hering, derivadas principalmente da redução de custos e riscos operacionais, logísticos e administrativos. Há estudos em andamento com consultoria especializada, mas não há, até o presente momento, indicativo de incorporações societárias a serem realizadas.

O fechamento cumpriu as condições precedentes usuais para este tipo de operação, incluindo a aprovação da sua consumação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, em 30 de junho de 2021.

(d) Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora

Não houve, nos 3 últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora.

(e) Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles: (a) nome; (b) nacionalidade; (c) CPF/CNPJ; (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie; (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie; (f) percentual detido em relação ao total do capital social; (g) se participa de acordo de acionistas; (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador; (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País; e (j) data da última alteração

A Devedora tem como única acionista a Fiadora, Grupo de Moda Soma S.A., CNPJ nº 10.285.590/0001-08, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, detentora de 100% (cem por cento) do seu capital social, composto exclusivamente por ações ordinárias, conforme a tabela abaixo.

Acionista	Quantidade de ações ordinárias	Percentual
Grupo de Moda Soma S.A.	1.286.812.209	100%

Para informações relativas aos acionistas indiretos da Devedora, vide o item 6.1 do Formulário de Referência da Fiadora, incorporado por referência a este Prospecto, nos termos da Seção “15. Documentos incorporados a este prospecto por referência ou como anexos”, na página 138 deste Prospecto.



(f) **Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora**

A Devedora é administrada por uma Diretoria, composta por, no mínimo, 2 (dois) membros e, no máximo, 10 (dez) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral.

O Conselho Fiscal da Devedora funciona de modo não permanente. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros suplentes em igual número (acionistas ou não) todos qualificados em conformidade com legislação aplicável.

(i) **Principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso a Devedora a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado**

A Fiadora, controladora da Devedora, possui uma Política de Indicação de Administradores, que foi aprovada pelo seu Conselho de Administração, em reunião realizada em 1º de julho de 2020. Referida política pode ser consultada no site da Fiadora, disponível no link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/dd835c95-0412-4284-82db-dae5784acebc/28cbf120-ccd3-d1b2-cc88-2513cff017e?origin=1>, bem como fisicamente em sua sede.

A Devedora não possui política de indicação específica.

Diretrizes e Critérios para Indicação da Diretoria

Como diretriz geral, o processo de indicação e preenchimento de cargos de Diretoria (bem como diretores não-estatutários e posições gerenciais) deve visar à formação de um grupo alinhado aos princípios e valores éticos da Devedora tendo em vista a diversidade, inclusive de gênero, almejando sua ocupação por pessoas com competências complementares e habilitadas para enfrentar os desafios da Devedora.

A indicação dos Diretores da Devedora deverá obedecer a critérios, de acordo com sua função, além dos requisitos legais e previstos no Estatuto Social da Devedora: (i) alinhamento e comprometimento com os princípios, valores e a cultura da Devedora; (ii) reputação ilibada; (iii) formação acadêmica compatível com as suas atribuições, conforme descritas no Estatuto Social; (iv) conhecimento e experiência profissional compatíveis com o cargo para o qual foi indicado; (v) não ter sido objeto de decisão irreversível que o suspendeu ou o inabilitou, por parte da CVM, que o tenha tornado inelegível aos cargos de administrador de companhia aberta; (vi) não ter sido impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, corrupção ativa ou passiva, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública, a propriedade ou o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede acesso a cargos públicos; (vii) habilidades para implementar as estratégias, enfrentar os desafios e atingir os objetivos da Devedora; (viii) estar isento de conflito de interesse com a Devedora.

Procedimento para Indicação da Diretoria

A eleição da Diretoria ocorrerá em sede de Assembleia Geral, que deverá buscar eleger como Diretor um executivo apto a participar da gestão dos negócios da Devedora.

(ii) **se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade da avaliação e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos**

A avaliação dos membros da Diretoria é realizada no nível da Fiadora, e tem como objetivos principais: (i) aferir a performance e contribuição individual de cada membro da Diretoria; (ii) fornecer devolutivas individuais que possibilitem o desenvolvimento contínuos dos membros da Diretoria; (iii) avaliar a composição da Diretoria, assegurando que os desafios estratégicos do órgão estejam suportados pelos objetivos da Devedora e pela diversidade de experiências e perfis de seus membros; (iv) aferir se as práticas de governança da Devedora estão em linha com as melhores práticas de mercado.

A avaliação é realizada periodicamente, no mínimo uma vez a cada exercício social.

Sem prejuízo de outros critérios estabelecidos pelo Conselho de Administração da Fiadora, a avaliação da Diretoria considera notadamente questões relativas: (i) à composição do órgão e à dinâmica do órgão e participação de seus membros, de acordo com as competências de cada órgão; (ii) aos aspectos de tomadas de decisão, especialmente no que se refere à existência de ambiente propício para debate aberto e respeitoso de pontos de vista; (iii) à suas estruturas e processos, especialmente no que se refere ao funcionamento das reuniões, qualidade do fluxo de informações, pautas e agendas, secretaria de governança e clareza de responsabilidades; (iv) as decisões sobre o direcionamento

estratégico dos negócios da Devedora, considerando o conhecimento e capacidade do órgão de discutir temas estratégicos, o monitoramento da execução do plano estratégico e apoio ao time executivo, a capacidade de refletir sobre aspectos inovadores e transformacionais para a Devedora e inteligência de mercado.

Nesta data, a Devedora não conta com assessores externos especializados para o processo de avaliação de desempenho da Diretoria da Devedora.

(iii) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Devedora dispõe sobre a governança corporativa por meio do seu Estatuto Social, bem como pelas políticas e códigos aprovados no grupo, os quais estabelecem as funções, papéis e responsabilidades associadas aos mandatos de todos os agentes de governança. Dentre os documentos relacionados à governança corporativa, há a definição de alçadas e formas de mitigação de possíveis conflitos de interesses.

A Devedora adota, além das regras previstas no artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, determinadas regras e mecanismos para identificação e administração de conflitos de interesses, conforme estabelecido nas políticas do grupo, como a Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflito de Interesse e no Código de Conduta Ética.

Nesse sentido, a Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflito de Interesse, em seu Artigo 3.4, dispõe que qualquer pessoa envolvida no processo de aprovação, que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao Departamento Jurídico e ao Departamento de Relação com Investidores e, se relevante, ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria da Fiadora, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação.

Caso necessário, a pessoa que estiver em uma situação pessoal de conflito, poderá participar parcialmente da discussão sobre a transação com partes relacionadas, visando, exclusivamente, proporcionar mais informações sobre a operação e as partes envolvidas. Entretanto, tais pessoas não deverão exercer qualquer influência na aprovação da transação com partes relacionadas.

Além disso, caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo. A não manifestação voluntária do administrador é considerada uma violação da Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflito de Interesse, sendo levada ao Departamento Jurídico, à Área de Relação com Investidores e ao Comitê de Auditoria da Fiadora para avaliação, ficando sujeita à proposição de eventual ação corretiva do Conselho de Administração da Fiadora.

(iv) Por órgão:

Número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

Órgão	Masculino ¹	Feminino ¹	Não Binário ¹	Não Informado	Total
Diretoria	6	0	0	0	6

¹ Identidade autodeclarada.

Número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

Órgão	Branca ¹	Preta ¹	Amarela ¹	Parda ¹	Indígena ¹	Outros	Não Informado	Total
Diretoria	6	0	0	0	0	0	0	6

¹ Identidade autodeclarada.

Número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes

Não aplicável, uma vez que a Devedora não entende ser relevante qualquer outro atributo de diversidade além daqueles constantes nos itens acima.

(v) Se houver, objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

A Devedora ainda não possui metas públicas relacionadas à composição de diversidade em seus órgãos.



(vi) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

O papel de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima é desempenhado pelos órgãos da Fiadora, controladora da Devedora.

Conselho de Administração: responsável pela orientação geral dos negócios da Fiadora, cabendo-lhe, entre outras competências definidas no Estatuto Social, aprovar o planejamento estratégico, de investimentos, premissas e diretrizes de ação, considerando, entre outros fatores, o compromisso institucional da Fiadora com o desenvolvimento sustentável, previsto em Estatuto Social, e, nesse sentido, fiscalizar a gestão dos Diretores em consonância com os aspectos de ASG.

Comitê de Riscos, Auditoria e Finanças: comitê estatutário responsável pelo assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, dotado de autonomia operacional, cujas atribuições e competências previstas nos instrumentos de governança da Fiadora, relativas ao gerenciamento de riscos, controles de auditoria e avaliação de resultados, englobam e consideram, entre outros aspectos, as informações não financeiras materialmente relevantes à agenda ASG da Fiadora e suas marcas.

Diretoria Executiva: responsável pela administração geral dos negócios e atividades da Fiadora, incluindo o monitoramento e implantação dos programas, ações e iniciativas estratégicas do grupo SOMA e suas marcas; a Diretoria Executiva de Gente & Gestão, Sustentabilidade e Comunicação relata para os altos órgãos de governança - Conselho de Administração, Comitê de Gente e Remuneração e Comitê de Auditoria - questões sobre os impactos da organização, pelo menos trimestralmente, por meio de apresentações que reúnam temas identificados como mais significativos e planos de trabalho para a implementação de melhorias e adequações, de acordo com os critérios de sua Política de Sustentabilidade.

Sem prejuízo das atribuições dos órgãos corporativos acima destacados, a Fiadora conta com as equipes e gerências responsáveis pelos programas, ações e iniciativas relacionadas aos compromissos ambientais por ela assumidos.

- (g) Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em: (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore, benefícios diretos e indiretos, remuneração por participação em comitês e outros, (ii) remuneração variável, segregada em: bônus, participação nos resultados, remuneração por participação em reuniões, comissões e outros, (iii) benefícios pós-emprego, (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo, e (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; e (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal**

Em 14 de junho de 2021 a Devedora foi transformada em sociedade anônima, em razão de questões operacionais. Sendo assim, não há que se falar em diretoria estatutária para o exercício social de 2020. No que tange as eleições de diretoria realizadas nos exercícios seguintes, cabe informar que todos os membros eleitos renunciaram às suas remunerações, por meio de termos de renúncia à remuneração.



Desde a mencionada transformação do tipo societário da Devedora, não foi constituído Conselho de Administração nem instalado Conselho Fiscal.

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente (31/12/2023) - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	6	0	6
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	N/A
Remuneração variável				
Bônus	0	0	0	0
Participação de resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	N/A
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	N/A	N/A	N/A	N/A
Total da remuneração	0	0	0	0

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	7	0	7
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	N/A
Remuneração variável				
Bônus	0	0	0	0
Participação de resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	N/A
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	N/A	N/A	N/A	N/A
Total da remuneração	0	0	0	0

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	7	0	7
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	N/A
Remuneração variável				
Bônus	0	0	0	0
Participação de resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A	N/A	N/A	N/A
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	N/A	N/A	N/A	N/A
Total da remuneração	0	0	0	0

- (h) Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo F da Resolução CVM 80, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da Devedora e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com a Devedora; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se a Devedora é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação; (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; e (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Nome da parte relacionada	Grupo de Moda Soma S.A.		
Relação da parte com a Devedora	Sociedade Controladora		
Data da transação	08/09/2019		
Objeto do contrato	Nota Promissória Privada		
Posição contratual da Devedora	Devedor	Especificar	-
Montante envolvido (r\$)	R\$ 150.000.000,00		
Saldo existente em 31/12/2022 (r\$)	R\$ 57.214.000,00		
Montante da parte relacionada	100%		
Garantias e seguros	N/A		
Duração	Agosto/23		
Rescisão ou extinção	Possibilidade de rescisão mediante pagamento de multa.		
Natureza e razões para a operação / outras informações relevantes	Nota Promissória emitida para reforço de caixa das operações.		
Taxa de juros	100% CDI + 2,50% a.a.		
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	O Estatuto Social e a Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses do grupo SOMA (disponíveis no site de Relações com Investidores da Fiadora, neste caminho: https://www.somagrupo.com.br/investidores/estatuto-codigos-epoliticas/), conforme aprovados em 1º de julho de 2020, estabelecem um conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionados, bem como para administração de outras situações que envolvam possíveis conflitos de interesses. O objetivo da Política é de fornecer orientações à conduta dos administradores da Fiadora e de suas controladas, assim entendidos os membros do Conselho de Administração, da Diretoria (estatutária e não estatutária), de forma a zelar para que todas as transações com partes relacionadas (conforme definidas na Política) e outras situações que envolvam potenciais conflitos de interesses sejam realizadas: (i) de acordo com os interesses das companhias; (ii) em condições estritamente comutativas ou com pagamento compensatório adequado; e (iii) de forma transparente aos acionistas e ao mercado em geral. Ainda, nos termos da Política, entende-se como conflito de interesses o evento ou a circunstância em que uma parte relacionada encontra-se envolvida em determinado processo decisório, negócio ou potencial transação, em que ela tenha o poder de influenciar ou direcionar o resultado deste processo e, assim, assegurar um benefício para si ou para algum familiar próximo, prejudicando o melhor interesse da Fiadora e/ou de suas controladas. Em situações em que qualquer transação com partes relacionadas exija aprovação prévia nos termos da Política, a pessoa envolvida no processo de aprovação, que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao Departamento Jurídico e à Área de Relação com Investidores e, se relevante, ao Conselho de Administração e ao Comitê de Riscos, Auditoria e Finanças, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação. Caso necessário, a pessoa que estiver em uma situação pessoal de conflito, poderá participar parcialmente da discussão sobre a transação com partes relacionadas, visando, exclusivamente, proporcionar mais informações sobre a operação e as partes envolvidas. Entretanto, tais pessoas não deverão exercer qualquer influência na aprovação da transação com partes relacionadas. Nos termos do Artigo 156 da Lei das S.A., os administradores da Fiadora e de suas controladas que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento. Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo. A não manifestação voluntária do administrador é considerada uma violação da Política, sendo levada ao Departamento Jurídico, à Área de Relação com Investidores e ao Comitê de Riscos, Auditoria e Finanças para avaliação e ficando sujeita à proposição de eventual ação corretiva do Conselho de Administração. São vedadas as transações entre partes relacionadas, dentre outras vedações previstas na Política, na hipótese de formas de remuneração de assessores, consultores e intermediários que		



	gerem conflito de interesses com a Fiadora, os administradores, os acionistas ou classes de acionistas. Por fim, a Fiadora recebeu recomendação de seus auditores independentes no que tange ao tema relacionado a controles internos e outros pontos específicos e operacionais da Fiadora, incluindo a identificação e formalização de operações com partes relacionadas que se encontram descritas acima. Conforme mencionado acima, a Fiadora aprovou, em 2020, a Política de forma a melhorar e formalizar o processo atualmente existente, endereçando a maioria das recomendações apresentadas por seus auditores independentes.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O Conselho de Administração da Fiadora ou seu Departamento Jurídico ou a Área de Relação com Investidores, conforme o caso, somente poderão aprovar uma transação com partes relacionadas se constatar, em boa-fé, que a transação é feita em condições de mercado ou com pagamento compensatório adequado e no seu interesse e/ou de suas controladas. O Conselho de Administração da Fiadora ou o seu Departamento Jurídico ou a Área de Relação com Investidores, a seu critério, poderão estabelecer como condição para a aprovação de uma transação com partes relacionadas qualquer modificação que considere necessária para que a transação seja concluída em bases equitativas e no seu interesse e/ou de suas controladas. Ademais, não obstante a ausência de procedimentos ou políticas formais para demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas, as transações com partes relacionadas deverão ser formalizadas por meio de instrumentos adequados, com a devida indicação do objeto da transação, valores envolvidos no negócio, prazos e taxas cobradas, se aplicáveis, bem como dos demais direitos e responsabilidades das partes envolvidas, com o propósito de oferecer maior transparência para cada transação contratada. Neste sentido, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a Fiadora age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas. Por fim, a Fiadora atua de forma a garantir que toda e qualquer transação com parte relacionada realizada pela Fiadora seja formalizada contratualmente, observando os seguintes critérios: (i) a transação deve estar em condições de mercado ao tempo de sua aprovação; (ii) devem ser incluídos contratualmente os termos da transação e a finalidade do negócio; e (iii) as condições da Política deverão ser integralmente observadas. Ademais, uma transação com partes relacionadas deverá sempre ser concluída por escrito, especificando seus principais termos e condições, como: contraprestação nos termos do acordo, duração e condições para rescisão, declarações e indenizações, garantias, responsabilidade, entre outros.

Nome da parte relacionada	Grupo de Moda Soma S.A.		
Relação da parte com a Devedora	Sociedade Controladora		
Data da transação	31/12/2022		
Objeto do contrato	Venda de mercadoria (peças de vestuário).		
Posição contratual da Devedora	Credor	Especificar	-
Montante envolvido (r\$)	R\$ 1.267.463.000,00		
Saldo existente em 31/12/2022 (r\$)	R\$ 318.067.000,00		
Montante da parte relacionada	100%		
Garantias e seguros	N/A		
Duração	Indeterminado		
Rescisão ou extinção	N/A		
Natureza e razões para a operação / outras informações relevantes	Venda de mercadoria.		
Taxa de juros	0,0%		
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	O Estatuto Social e a Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses do grupo SOMA (disponíveis no site de Relações com Investidores da Fiadora, neste caminho: https://www.somagrupo.com.br/investidores/estatuto-codigos-epoliticas/), conforme aprovados em 1º de julho de 2020, estabelecem um conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionados, bem como para administração de outras situações que envolvam possíveis conflitos de interesses. O objetivo da Política é de fornecer orientações à conduta dos administradores da Fiadora e de suas controladas, assim entendidos os membros do Conselho de Administração, da Diretoria (estatutária e não estatutária), de forma a zelar para que todas as transações com partes relacionadas (conforme definidas na Política) e outras situações que envolvam potenciais conflitos de interesses sejam realizadas: (i) de acordo com os interesses das companhias; (ii) em condições estritamente comutativas ou com pagamento compensatório adequado; e (iii) de forma transparente aos acionistas e ao mercado em geral. Ainda, nos termos da Política, entende-se como conflito de interesses o evento ou a circunstância em que uma parte relacionada encontra-se envolvida em determinado processo decisório, negócio ou potencial transação, em que ela tenha o poder de influenciar ou direcionar o resultado deste processo e, assim, assegurar um benefício para si ou para algum familiar próximo, prejudicando o melhor interesse da Fiadora e/ou de suas controladas. Em situações em que qualquer transação com partes relacionadas exija aprovação prévia nos termos da Política, a pessoa envolvida no processo de aprovação, que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao Departamento Jurídico e à Área de Relação com Investidores e, se relevante, ao Conselho de Administração e ao Comitê de Riscos, Auditoria e Finanças, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições		

	da transação e sua situação. Caso necessário, a pessoa que estiver em uma situação pessoal de conflito, poderá participar parcialmente da discussão sobre a transação com partes relacionadas, visando, exclusivamente, proporcionar mais informações sobre a operação e as partes envolvidas. Entretanto, tais pessoas não deverão exercer qualquer influência na aprovação da transação com partes relacionadas. Nos termos do Artigo 156 da Lei das S.A., os administradores da Fiadora e de suas controladas que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento. Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo. A não manifestação voluntária do administrador é considerada uma violação da Política, sendo levada ao Departamento Jurídico, à Área de Relação com Investidores e ao Comitê de Riscos, Auditoria e Finanças para avaliação e ficando sujeita à proposição de eventual ação corretiva do Conselho de Administração. São vedadas as transações entre partes relacionadas, dentre outras vedações previstas na Política, na hipótese de formas de remuneração de assessores, consultores e intermediários que gerem conflito de interesses com a Fiadora, os administradores, os acionistas ou classes de acionistas. Por fim, a Fiadora recebeu recomendação de seus auditores independentes no que tange ao tema relacionado a controles internos e outros pontos específicos e operacionais da Fiadora, incluindo a identificação e formalização de operações com partes relacionadas que se encontram descritas acima. Conforme mencionado acima, a Fiadora aprovou, em 2020, a Política de forma a melhorar e formalizar o processo atualmente existente, endereçando a maioria das recomendações apresentadas por seus auditores independentes.
Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	O Conselho de Administração da Fiadora ou seu Departamento Jurídico ou a Área de Relação com Investidores, conforme o caso, somente poderão aprovar uma transação com partes relacionadas se constatar, em boa-fé, que a transação é feita em condições de mercado ou com pagamento compensatório adequado e no seu interesse e/ou de suas controladas. O Conselho de Administração da Fiadora ou o seu Departamento Jurídico ou a Área de Relação com Investidores, a seu critério, poderão estabelecer como condição para a aprovação de uma transação com partes relacionadas qualquer modificação que considere necessária para que a transação seja concluída em bases equitativas e no seu interesse e/ou de suas controladas. Ademais, não obstante a ausência de procedimentos ou políticas formais para demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas, as transações com partes relacionadas deverão ser formalizadas por meio de instrumentos adequados, com a devida indicação do objeto da transação, valores envolvidos no negócio, prazos e taxas cobradas, se aplicáveis, bem como dos demais direitos e responsabilidades das partes envolvidas, com o propósito de oferecer maior transparência para cada transação contratada. Neste sentido, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a Fiadora age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas. Por fim, a Fiadora atua de forma a garantir que toda e qualquer transação com parte relacionada realizada pela Fiadora seja formalizada contratualmente, observando os seguintes critérios: (i) a transação deve estar em condições de mercado ao tempo de sua aprovação; (ii) devem ser incluídos contratualmente os termos da transação e a finalidade do negócio; e (iii) as condições da Política deverão ser integralmente observadas. Ademais, uma transação com partes relacionadas deverá sempre ser concluída por escrito, especificando seus principais termos e condições, como: contraprestação nos termos do acordo, duração e condições para rescisão, declarações e indenizações, garantias, responsabilidade, entre outros.

- (i) **Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; e (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão**

São apresentadas na tabela a seguir as informações sobre o capital social da Devedora na data deste Prospecto:

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
01/04/2023	4.748.066.576,27	N/A	1.286.812.209	0	1.286.812.209
Tipo de capital	Capital Subscrito				
01/04/2023	4.748.066.576,27	N/A	1.286.812.209	0	1.286.812.209
Tipo de capital	Capital Integralizado				
01/04/2023	4.748.066.576,27	N/A	1.286.812.209	0	1.286.812.209
Tipo de capital	Capital Autorizado				
N/A	0	N/A	N/A	N/A	N/A



- (j) Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: (a) identificação do valor mobiliário; (b) quantidade; (c) valor nominal global; (d) data de emissão; (e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; (f) restrições à circulação; (g) conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações da Devedora, informando: (i) condições e (ii) efeitos sobre o capital social; (h) possibilidade de resgate, indicando: (i) hipóteses de resgate e (ii) fórmula de cálculo do valor de resgate; (i) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável: (i) vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado, (ii) juros, (iii) garantia e, se real, descrição do bem objeto, (iv) na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado, (v) eventuais restrições impostas à Devedora em relação: à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, à realização de operações societárias envolvendo a Devedora, seus controladores ou controladas, e (vi) o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato; (j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários; e (k) outras características relevantes

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	1ª Emissão de Debêntures
Data de emissão	15 de setembro de 2021
Quantidade (Unidades)	500.000
Valor nominal global (Reais)	R\$ 500.000.000,00
Saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social	R\$ 448.226.000,00
Restrição à circulação	Sim. As Debêntures foram emitidas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476/09, vigente à época, que estabelece a restrição de circulação apenas para investidores qualificados.
Conversibilidade	Não.
Possibilidade de resgate	Sim.
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Resgate antecipado permitido a partir de 15 de setembro de 2023, sendo o valor do resgate equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração; e (ii) de prêmio de resgate equivalente a 0,30% ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente da emissão.
Características dos valores mobiliários	(i) Vencimento: 15 de setembro de 2025; (ii) Remuneração: 100% CDI + 2,72% a.a.; (iii) Garantias: espécie quirografária, com garantia fidejussória sob a forma de fiança; (iv) Principais restrições: a escritura de emissão contém restrições aplicáveis à distribuição de dividendos em caso de descumprimento de obrigações previstas no documento; à alienação de ativos relevantes; à prestação de garantias a terceiros não integrantes de seu grupo econômico; à alteração de controle, dentre outras, e prevê a observância de índices financeiros em patamares pré-determinados; e (v) Agente Fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As decisões nas Assembleias Gerais de Debenturistas serão tomadas por Debenturistas detentores de, no mínimo, 2/3 das Debêntures em Circulação, inclusive no caso de perdão temporário (<i>waiver</i>) aos Eventos de Inadimplemento. A modificação relativa às características essenciais das Debêntures somente poderá ser aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas mediante deliberação favorável de Debenturistas representando, no mínimo, 90% das Debêntures em Circulação.
Outras características relevantes	N/A

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	2ª Emissão de Debêntures
Data de emissão	18 de março de 2022
Quantidade (Unidades)	270.000
Valor nominal global (Reais)	R\$ 270.000.000,00
Saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social	R\$ 281.555.000,00
Restrição à circulação	Sim. As Debêntures foram emitidas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476/09, vigente à época, que estabelece a restrição de circulação apenas para investidores qualificados.
Conversibilidade	Não.
Possibilidade de resgate	Sim.
Hipótese e cálculo do valor de resgate	É permitida apenas a oferta de resgate antecipado, a qualquer tempo, sendo o valor do resgate equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração; e (ii) de prêmio de resgate a ser oferecido, se houver, que não poderá ser negativo.
Características dos valores mobiliários	(i) Vencimento: 18 de março de 2026;



	(ii) Remuneração: 100% CDI + 2,10% a.a.; (iii) Garantias: espécie quirografária, com garantia fidejussória sob a forma de fiança; (iv) Principais restrições: a escritura de emissão contém restrições aplicáveis à distribuição de dividendos em caso de descumprimento de obrigações previstas no documento; à alienação de ativos relevantes; à prestação de garantias a terceiros não integrantes de seu grupo econômico; à alteração de controle, dentre outras, e prevê a observância de índices financeiros em patamares pré-determinados; e (v) Agente Fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As decisões nas Assembleias Gerais de Debenturistas serão tomadas por Debenturistas detentores de, no mínimo, 2/3 das Debêntures em Circulação, inclusive no caso de perdão temporário (<i>waiver</i>) aos Eventos de Inadimplemento. A modificação relativa às características essenciais das Debêntures somente poderá ser aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas mediante deliberação favorável de Debenturistas representando, no mínimo, 90% das Debêntures em Circulação.
Outras características relevantes	N/A

12.5.2 Informações da Fiadora

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Fiadora é companhia aberta, a apresentação de tais informações é facultativa e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Fiadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Em 31 de agosto de 2021, a XP Investimentos S.A. (“XP Investimentos”) subscreveu 40.000 (quarenta mil) debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia adicional, da 1ª (primeira) emissão, em série única (“Debêntures Conversíveis Virgo”), da Virgo Holding S.A., que foram objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). As referidas debêntures foram emitidas em 31 de agosto de 2021 por meio do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Sem Garantia, em Série Única, para Colocação Privada, da Virgo Holding S.A.” celebrado na mesma data (“Escritura de Emissão Virgo”).

A Virgo Holding S.A. é a única acionista da Emissora, que é, por sua vez, a única acionista da Virgo II Companhia de Securitização (atual denominação social da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização).

As Debêntures Conversíveis Virgo têm vencimento em 31 de agosto de 2026 (“Data de Vencimento Debêntures Conversíveis Virgo”) e farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de sobretaxa de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula constante da Escritura de Emissão Virgo. O pagamento do saldo devedor das Debêntures Conversíveis Virgo ocorrerá integralmente na Data de Vencimento Debêntures Conversíveis. As Debêntures Conversíveis Virgo não possuem garantias constituídas.

Nos termos da Escritura de Emissão Virgo, a XP Investimentos S.A., poderá converter a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures Conversíveis Virgo em ações ordinárias de emissão da Virgo Holding, por opção exclusiva da XP Investimentos S.A. (“Conversão”), observadas as eventuais aprovações regulatórias necessárias. O número de ações decorrentes da Conversão poderá corresponder, no mínimo, a 20% (vinte por cento) do capital social total da Virgo Holding e, no máximo, a 30% (trinta por cento) do capital social total da Virgo Holding.

A Conversão poderá ser exercida pela XP Investimentos S.A., a partir da data de integralização e até a Data de Vencimento Debêntures Conversíveis Virgo.

A eventual conversão das Debêntures Conversíveis Virgo implicará na vigência de um acordo de acionistas entre os acionistas da Virgo Holding.

Adicionalmente, os acionistas da Virgo Holding outorgaram a XP Investimentos S.A., por meio da Escritura de Emissão Virgo, uma opção de compra (“Opção de Compra”) para adquirir ações ordinárias da Virgo Holding, de titularidade dos acionistas atuais da Virgo Holding, na proporção detida por cada um dos atuais acionistas da Virgo Holding em quantidade suficiente para que a XP Investimentos S.A., detenha percentual de participação societária, após a Conversão, de até 45% (quarenta e cinco por cento) das ações ordinárias de emissão da Virgo Holding.

Por fim, a XP celebrou com a Virgo Holding e determinadas controladas um contrato de parceria por meio do qual a XP poderá indicar potenciais oportunidades de negócio para que o Grupo Virgo atue (i) em operações de captação de recursos no mercado de capitais, dentre elas, a partir da securitização de recebíveis, e na própria estruturação, emissão, distribuição e monitoramento dos valores mobiliários, assim como na estruturação e colocação de outros instrumentos financeiros e valores mobiliários, conforme permitido pela regulamentação aplicável; e (ii) em operações de assessoria financeira ou consultoria em societárias ou de compra e venda de ativos (“Contrato de Parceria”).

O Contrato de Parceria vigorará por 5 (cinco) anos contados da sua data de assinatura, qual seja, 31 de agosto de 2021.

Em decorrência do relacionamento acima, os investidores deverão estar cientes do potencial conflito de interesses. Vide “Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder” na página 40 deste Prospecto Preliminar.



Entre o Coordenador Líder e a Devedora ou Fiadora

Na data deste Prospecto e nos últimos 12 (doze) meses, além do relacionamento relativo à Oferta, a XP Investimentos atuou como assessora financeira da Fiadora no âmbito das negociações e formalização do Acordo de Associação, no contexto da Operação Permitida, e nos termos informados pela Fiadora no Fato Relevante 05/02.

Para mais informações, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” na página 35 deste Prospecto Preliminar.

Não obstante o acima disposto, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora ou com a Fiadora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora ou a Fiadora virem a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora ou da Fiadora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora ou da Fiadora. O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora ou da Fiadora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Coordenador Líder e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora e/ou de empresas do grupo econômico da Devedora, incluindo, sem limitação, a Fiadora, não atinge, e não atingiu nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora e/ou das respectivas empresas de seu grupo econômico.

Sem prejuízo do disposto acima, a Devedora e a Fiadora declaram que não há qualquer vínculo societário com o Coordenador Líder, tampouco qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora e a Fiadora declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora, a Fiadora e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Exceto pelo disposto acima, o Agente Fiduciário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Agente Fiduciário. Por fim, o Agente Fiduciário declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico o Coordenador Líder.

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

Exceto pelo disposto acima, o Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Escriturador. Por fim, o Escriturador declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.



Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

Exceto pelo disposto acima, a Instituição não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte da Instituição Custodiante. Por fim, a Instituição Custodiante declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

Exceto pelo disposto acima, o Banco Liquidante não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Banco Liquidante. Por fim, o Banco Liquidante declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Entre o Santander e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

O Santander e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e a Emissora.

O Santander utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de securitizadora nas emissões de valores mobiliários em que atua.

A Emissora presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander.

O Santander e a Emissora declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Santander e a Devedora

Na data deste Prospecto, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento com o Santander e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

- Operações de Financiamento na modalidade de Carta de Crédito de Importação, no montante de R\$89,4 milhões, com contratações datando desde abril de 2023 com prazos de vencimento até novembro de 2024, clean;
- Operação de Debêntures da 1ª emissão da Companhia, no montante de R\$500 milhões, emitidas em setembro de 2021, com prazo de vencimento em setembro de 2025 e taxa de CDI + 2,73%, clean;
- Prestação de serviços de *cash management como pagamento a fornecedores* com volume mensal aproximado de R\$2 milhões com uma média de 2 transações por mês e recebimentos por Pix com volume mensal de R\$30 milhões com uma média de 20 transações mensais;



- Aplicações financeiras realizadas junto à Mesa / Tesouraria do Santander em CDB – Depósito a prazo no montante de R\$67 milhões, realizadas em dezembro de 2023, com vencimento em dezembro de 2024 e taxa de 101,50% CDI; e
- O grupo fecha um volume de câmbio anual de USD 69 milhões e USD 29 milhões em NDF.

Entre o Santander e a Fiadora

Na data deste Prospecto, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento com o Santander e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

- Crédito documentário na modalidade de *Stand By Letter of Credit*, no montante de R\$46,3 milhões, contratado em agosto de 2022, com prazo de vencimento em agosto de 2024;
- Prestação de serviços de *cash management como pagamento a fornecedores* com volume mensal aproximado de R\$30 milhões com uma média de 10 transações por mês e recebimentos por Pix com volume mensal de R\$50 milhões com uma média de 30 transações mensais;
- Serviço de recebimento através de cobrança (emissão de boletos bancários), contratado em 2013. O Santander emite em média 450 de boletos ao ano, o que corresponde a um volume financeiro de R\$735,6 mil. Deste montante, são liquidados em média 390 boletos ao ano, o que soma um volume financeiro de R\$610 mil;
- Aplicações financeiras realizadas junto à Mesa / Tesouraria do Santander em CDB – Depósito a prazo no montante de R\$14,8 milhões, realizadas em dezembro de 2023, com vencimento em dezembro de 2024 e taxa de 100,50% CDI; e
- O grupo fecha um volume de câmbio anual de USD 69 milhões e USD 29 milhões em NDF.

Entre o Santander e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Santander e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e o Agente Fiduciário.

O Santander utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander.

O Santander e o Agente Fiduciário declaram, na data deste Prospecto Preliminar, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Santander e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

O Santander e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e o Escriturador.

O Santander utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander.



O Santander e o Escriturador declaram, na data deste Prospecto Preliminar, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Santander e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

O Santander e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e a Instituição Custodiante.

O Santander utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander.

O Santander e a Instituição Custodiante declaram, na data deste Prospecto Preliminar, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Santander e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

O Santander e Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e o Banco Liquidante.

O Santander, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Santander e o Banco Liquidante declaram, na data deste Prospecto Preliminar, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e a Fiadora

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Fiadora. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Com exceção do serviço relacionado à Emissão e das emissões listadas no Anexo V do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário não presta serviços como agente fiduciário em outras emissões da Emissora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico.

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.



Entre a Emissora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Escriturador. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, bem como a prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, bem como a prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e o Escriturador. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à Oferta, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e a Instituição Custodiante. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, bem como a prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e o Banco Liquidante. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Fiadora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, bem como a prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões do grupo da Fiadora, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Fiadora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Fiadora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, bem como a prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões do grupo da Fiadora, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Fiadora e o Escriturador. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

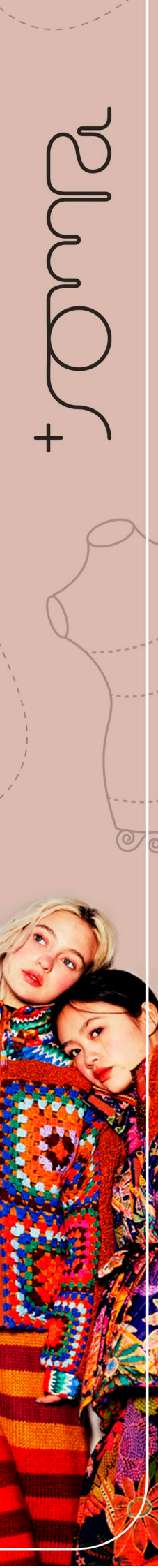
Entre a Fiadora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à Oferta, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Fiadora e a Instituição Custodiante. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.



Entre a Fiadora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, bem como a prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões do grupo da Fiadora, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Fiadora e o Banco Liquidante. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.



14.1 Condições do Contrato de Distribuição

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Gerais”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”)), a exclusivo critério dos Coordenadores, as quais deverão ser mantidas até a primeira Data de Integralização (exclusive) e observado o Prazo Final para Exercício da Garantia Firme, conforme aplicável, sendo certo que, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a Oferta é irrevogável, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre Emissora, a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores (“Partes”) nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (inclusive em decorrência da Auditoria Legal (conforme definido abaixo) a ser realizada:

- (i) obtenção pelos Coordenadores de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação pelos Coordenadores e pela Devedora da contratação dos assessores jurídicos dos Coordenadores e da Devedora (“Assessores Jurídicos”), da Securitizadora, da Agência de Classificação de Risco, do Escriturador, do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante, da Instituição Custodiante, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora ou às suas expensas;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatórias às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta;
- (v) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3, incluindo seu depósito pela central depositária da B3 em atendimento ao artigo 23 da Lei nº 14.430;
- (vi) manutenção do registro de companhia aberta da Fiadora, bem como do seu Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a, no mínimo, “AA-” pela Agência de Classificação de Risco, com perspectiva estável ou positiva;
- (viii) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Devedora e da Fiadora (“Auditores Independentes da Devedora e da Fiadora”), aos Coordenadores, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os Auditores Independentes da Devedora e da Fiadora (“Manifestação dos Auditores Independentes”), em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado acerca da consistência entre as informações financeiras da Devedora e da Fiadora constantes do Prospecto ou de qualquer outro Documento da Oferta e as demonstrações financeiras auditadas da Devedora e da Fiadora, bem como quaisquer aspectos relevantes, na opinião dos Coordenadores, para o processo de colocação dos CRI, nos termos dos Prospectos e demais Documentos da Oferta;
- (ix) se solicitado pelos Coordenadores, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora e da Fiadora (CFO Certificate), conforme aplicável, atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora e da Fiadora constantes dos Documentos da Oferta e do material publicitário, que não foram objeto da Manifestação dos Auditores Independentes e/ou não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora e da Fiadora;



(x) negociação, formalização e registros (observado, em especial, o item (xi) abaixo), conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta e a outorga da Fiança, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, as Aprovações Societárias, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(xi) registro da Escritura de Emissão e das Aprovações Societárias (conforme definido no Contrato de Distribuição) na JUCERJA e publicação das atas das Aprovações Societárias no Jornal de Publicação, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) realização de bring down due diligence com relação à Devedora e à Fiadora em data anterior (a) ao início do roadshow, (b) ao Procedimento de *Bookbuilding* e (c) à liquidação da Oferta;

(xiii) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Fiadora, aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Auditoria Legal, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos;

(xiv) consistência, veracidade, suficiência, precisão, completude e atualidade nas datas em que foram fornecidas de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e pela Fiadora, constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Devedora e a Fiadora, conforme o caso, serão responsáveis pela consistência, veracidade, validade, suficiência, precisão, completude e atualidade nas datas em que foram fornecidas, das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xv) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Devedora e pela Fiadora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da primeira Data de Integralização, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade nas datas em que foram fornecidas das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações prestadas pela Devedora e pela Fiadora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Auditoria Legal, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xvi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xvii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da auditoria jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos, com relação à Devedora, à Fiadora e à Securitizadora, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição ("Auditoria Legal"), bem como dos procedimentos de back-up e circle-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xviii) recebimento, exclusivamente pelos Coordenadores, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da primeira Data de Integralização (exclusive), em termos satisfatórios aos Coordenadores, do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação da Devedora, da Fiadora e da Securitizadora nos Documentos da Oferta; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta, da Fiança e dos Documentos da Oferta, conforme aplicável; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais Documentos da Oferta, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos Documentos da Oferta e as analisadas durante o procedimento de Auditoria Legal; e (e) a ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta ("Legal Opinion"), sendo certo que as *Legal Opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xix) recebimento, exclusivamente, pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da primeira Data de Integralização, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos Assessores Jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima, observado o disposto na Cláusula 3.4 do Contrato de Distribuição;



(xx) obtenção, pela Devedora e pela Fiadora, conforme o caso, por suas Afiliadas (conforme definido abaixo) e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta, da outorga da Fiança e dos Documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (“BNDES”), se aplicável; e (c) órgão dirigente competente aplicável à Devedora e à Fiadora;

(xxi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, da Fiadora e/ou de suas Afiliadas, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

(xxii) manutenção do setor de atuação da Devedora e da Fiadora e/ou de suas controladoras, coligadas, Controladas e sociedades sob controle comum (em conjunto, “Afiliadas”);

(xxiii) não ocorrência de (a) qualquer alteração na composição societária da Devedora e/ou das Controladas ou coligadas da Devedora e/ou das Controladas Relevantes da Fiadora, (b) reorganizações societárias (incluindo fusão, cisão ou incorporação) envolvendo a Devedora, a Fiadora e/ou as Controladas Relevantes da Fiadora, ou (c) qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes da Fiadora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes da Fiadora, exceto se tais alterações na composição societária e/ou reorganizações societárias e/ou operações sejam realizadas no contexto da Operação Permitida;

(xxiv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora, à Fiadora e/ou às suas Afiliadas condição fundamental de funcionamento;

(xxv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e pela Fiadora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como a não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

(xxvi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, da Fiadora ou de qualquer Afiliada; (ii) pedido de autotalência da Devedora, da Fiadora ou de qualquer Afiliada; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, da Fiadora ou de qualquer Afiliada, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Devedora, pela Fiadora ou por qualquer Afiliada, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”) ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; e/ou (v) ingresso pela Devedora, pela Fiadora ou por qualquer Afiliada em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxvii) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras relativas ao Período de Silêncio (conforme definido no Contrato de Distribuição) com relação à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxviii) cumprimento, pela Devedora e pela Fiadora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;

(xxix) recolhimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;



(xxx) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act de 2010* (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) pela Devedora, pela Fiadora, por qualquer Afiliada e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora, pela Fiadora ou por qualquer de suas controladas, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“Controlada(s)”);

(xxxiii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora, pela Fiadora ou por qualquer de suas Controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(xxxiv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;

(xxxv) que os direitos creditórios que compõem as Debêntures estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;

(xxxvi) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, pela Fiadora, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxxvii) rigoroso cumprimento pela Devedora, pela Fiadora e por suas Afiliadas, da legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas (“Leis Socioambientais”), adotando 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 respectivo objeto social;

(xxxviii) inexistência de violação, pela Devedora e pela Fiadora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, exceto pelos Processos Trabalhistas, conforme descritos, nesta data, no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Fiadora, datado de 7 de dezembro de 2023;

(xxxix) autorização, pela Devedora, pela Securitizadora e pela Fiadora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora, da Fiadora e da Securitizadora, conforme o caso, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

(xl) acordo entre a Devedora, a Securitizadora e a Fiadora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;

(xli) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista na Escritura de Emissão;

(xlii) a Devedora e/ou a Fiadora arcar com todo o custo da Oferta, diretamente ou por sua conta e ordem; e

(xlii) (a) a Devedora, a Fiadora ou qualquer um de seus diretores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo); ou (b) uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada pelo Contrato de Distribuição não ser uma Contraparte Restrita. Para fins da presente Emissão: (i) “Contraparte Restrita” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“OFAC”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil); (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado; ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) “Território Sancionado” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no aplicável leis e regulamentos de sanções) Irã, Coreia do Norte, Síria, Rússia e territórios contestados de Donetsk e Luhansk; (iii) “Sanções” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas.

Sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição, a Securitizadora deverá, cumprir com as seguintes condições precedentes imputáveis à Securitizadora (“Condições Precedentes da Securitizadora” e, em conjunto com as Condições Precedentes Gerais, “Condições Precedentes”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), as quais deverão ser mantidas até a primeira Data de Integralização (exclusive) e observado o Prazo Final para Exercício da Grantia Firme, conforme aplicável, sendo certo que, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a Oferta é irrevogável, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre os Coordenadores, a Devedora, a Fiadora e a Securitizadora nos Documentos da Oferta (inclusive em decorrência da Auditoria Legal a ser realizada):

- (i) manutenção do registro de companhia securitizadora da Securitizadora (categoria S1 ou S2) perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;
- (ii) registro da Aprovação Societária da Emissora na junta comercial competente e publicação da ata da Aprovação Societária da Emissora no jornal de publicação aplicável, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) realização de *bring down due diligence* com relação à Securitizadora em data anterior (a) ao início do *roadshow*, (b) ao Procedimento de *Bookbuilding* e (c) à liquidação da Oferta;
- (iv) fornecimento, em tempo hábil, pela Securitizadora, aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Auditoria Legal, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos;
- (v) consistência, veracidade, suficiência, precisão, completude e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Securitizadora, constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Securitizadora será responsável pela consistência, veracidade, validade, suficiência, precisão, atualidade e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vi) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Securitizadora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da primeira Data de Integralização, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Securitizadora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Auditoria Legal, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (vii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da Auditoria Legal elaborada pelos Assessores Jurídicos, com relação à Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;



(viii) obtenção, pela Securitizadora de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente aplicável à Securitizadora;

(ix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Securitizadora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

(x) manutenção do setor de atuação da Securitizadora e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Securitizadora; (ii) pedido de aut falência da Securitizadora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Securitizadora de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; e/ou (v) ingresso pela Securitizadora, em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xii) cumprimento, pela Securitizadora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras relativas ao Período de Silêncio com relação à não manifestação na mídia sobre a Oferta, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção pela Securitizadora e por qualquer de seus administradores ou funcionários;

(xiv) rigoroso cumprimento pela Securitizadora da Leis Socioambientais, adotando 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 respectivo objeto social. A Securitizadora obriga-se, ainda, a proceder a 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 a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xv) inexistência de violação, pela Securitizadora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xvi) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do Patrimônio Separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; e

(xvii) envio tempestivo do questionário de due diligence para securitizadoras, devidamente atualizado, conforme modelo disponibilizado pela ANBIMA em seu site na internet, nos termos do Código ANBIMA.

Em caso de não verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Securitizadora, a Remuneração de Descontinuidade prevista no Contrato de Distribuição não será devida, mas a Devedora deverá reembolsar os Coordenadores pelas Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) incorridas, nos termos do Contrato de Distribuição.



O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, o que inclui o exercício da Garantia Firme, é condicionado à satisfação, até a primeira Data de Integralização, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o disposto na Cláusula 12.2.1 do Contrato de Distribuição.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entendam adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Devedora ou pela Fiadora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.

As despesas com auditores, assessores jurídicos e demais prestadores de serviços serão pagas pela Devedora. As comissões devidas aos Coordenadores e as demais despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas, conforme descrito abaixo:

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	14.427.556,66	24,86	2,8855%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	12.636.045,01	21,27	2,5272%
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat)	2.000.000,00	4,00	0,40000%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	250.000,00	0,50	0,05000%
Comissão de Distribuição para CRI 1ª Série (flat)	2.833.333,33	5,67	0,56667%
Comissão de Distribuição para CRI 2ª Série (flat)	2.833.333,33	5,67	0,56667%
Comissão de Distribuição para CRI 3ª Série (flat)	3.500.000,00	7,00	0,70000%
Comissão de Sucesso pela Colocação (flat)	-	-	-
Impostos (Gross up) (flat)	1.219.378,34	2,44	0,24388%
Registros CRI	317.635,00	0,64	0,06353%
CVM (flat)	187.500,00	0,38	0,03750%
Taxa de Registro de Ofertas Públicas ANBIMA (flat)	20.885,00	0,04	0,00418%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI (flat)	104.250,00	0,21	0,02085%
B3 - Registro CCI	5.000,00	0,01	0,00100%
Prestadores de Serviço do CRI	1.473.876,65	2,95	0,29478%
Securitizadora (Implantação) (flat)	22.136,14	0,04	0,00443%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	3.320,42	0,01	0,00066%
Securitizadora (Manutenção)(Verificação de Covenants)(anual)	1.383,51	0,00	0,00028%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	5.691,52	0,01	0,00114%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	19.351,17	0,04	0,00387%
Agente Fiduciário (Manutenção)(Verificação de Destinação)(semestral)	1.365,96	0,00	0,00027%
Custodiante (Implantação) (flat)	3.320,42	0,01	0,00066%
Custodiante (Manutenção) (Anual)	3.320,42	0,01	0,00066%
Registrador de CCI (Implantação) (flat)	6.640,84	0,01	0,00133%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.200,00	0,00	0,00024%
Advogados Externos	318.978,39	0,64	0,06380%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (flat)	207.668,80	0,42	0,04153%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	97.959,18	0,20	0,01959%
Auditores Independentes da Devedora (flat)	760.000,00	1,52	0,15200%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	4.314,87	0,01	0,00086%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	15.000,00	0,03	0,00300%
Tarifa de Conta (mensal)	215,00	0,00	0,00004%
Contador do Patrimônio Separado (Semestral)	1.560,00	0,00	0,00031%
B3 - Taxa Transação (mensal)	240,00	0,00	0,00005%
B3 - Utilização (mensal)	210,00	0,00	0,00004%
Valor Líquido	485.572.443,34		

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Emissora

Emissora: www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida, clicar em "Virgo Companhia de Securitização", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data requerida, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

Formulário de Referência da Fiadora

As informações referentes à Fiadora especificamente mencionadas neste Prospecto Preliminar como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Fiadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

Fiadora: www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Grupo de Moda SOMA S.A.". Em seguida, clicar em "Grupo de Moda SOMA S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data requerida, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

CVM: www.gov.br/cvm (neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Grupo de Moda Soma S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Grupo de Moda Soma S.A.". Posteriormente, no campo período de entrega selecionar "período", em seguida procurar por "FRE - Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

B3: www.b3.com.br (neste website acessar, na página inicial, "Empresas Listadas" e digitar "SOMA" no campo disponível, clicar em "Buscar" e, em seguida em "Grupo de Moda Soma S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados", clicar em "2023 - Formulário de Referência").

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Fiadora não foram objeto de auditoria jurídica para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Fiadora. Para maiores informações, vide os fatores de risco "*Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora, do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora*" e "*Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Fiadora*" constantes nas páginas 39 deste Prospecto.



15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 e ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- www.sistemas.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, em seguida “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” buscar por “Virgo Companhia de Securitização”, e selecionar “DFP” ou “ITR”.

15.3 Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, as quais foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes Ltda., e as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 2021 e 2020, as quais foram auditadas pela Vértice & Masc Auditoria Contábil, podem ser encontradas no Anexo XII ao presente Prospecto Preliminar.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Fiadora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Fiadora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, as quais foram auditadas e revisadas pela Ernst & Young Auditores Independentes Ltda., encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Fiadora: www.sistemas.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, em seguida “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” buscar por “Grupo de Moda SOMA S.A.”, e selecionar “DFP”.

CVM: <http://www.gov.br/cvm> (neste *website*, clicar em “Companhias” em “Pesquisa de Dados”, posteriormente selecionar “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”). Nesta página digitar “Soma” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Grupo de Moda Soma S.A.”. Ato contínuo, na opção “Período de Entrega”, selecionar um período que se inicie, no máximo, na data de encerramento do exercício social em relação ao qual se deseja obter as demonstrações financeiras e, no campo “Categoria”, selecionar “Dados Econômico-Financeiros” e clicar em “Consultar”. Posteriormente, selecionar a demonstração financeira a ser consultada e clicar, na coluna “Ações”, em “Visualizar o Documento” ou “Download”).

B3: www.b3.com.br (neste *website*, acessar, na página inicial, a seção “Acesso Rápido” clicar em “Empresas Listadas” e digitar “Soma” no campo disponível e clicar em “Buscar”. Em seguida acessar “Grupo de Moda Soma S.A.” e, posteriormente, na aba “Relatórios Estruturados”. Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas “Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP”).



15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Estatuto Social da Emissora: O Estatuto Social da Emissora se encontra incorporado por referência a este Prospecto, o qual está disponível para consulta no seguinte website:

Emissora: www.cvm.gov.br (neste website, acessar: clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora” e em “Securitizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Estatuto Social” localizar e realizar o download da versão mais atualizada do Estatuto Social – Ativo).

Estatuto Social da Devedora: O Estatuto Social da Devedora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo I.

Estatuto Social da Fiadora: O Estatuto Social da Fiadora se encontra incorporado por referência a este Prospecto, o qual está disponível para consulta no seguinte website:

Fiadora: <http://sistemas.cvm.gov.br> (neste website, selecionar “Informações sobre Companhias e clicar em “Acessar”, preencher no campo do item 1 “Consulta por nome ou CNPJ de companhias registradas (companhias abertas, estrangeiras e incentivadas)”, neste campo digitar “Grupo de Moda SOMA S.A.” e clicar em “Continuar”, irá aparecer um quadrante com o nome da Grupo de Moda SOMA S.A. Clicar em qualquer dos dados da empresa, abrirá uma nova tela, em seguida clicar no campo “+Exibir Filtros de Pesquisa” e selecionar no campo “Categoria” o termo “Estatuto Social”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar Estatuto Social mais atualizado a ser consultado e clicar em “Download” ou “Visualizar o Documento”).

15.6 Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delinea detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60. O Termo de Securitização e o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização encontram-se anexos a este Prospecto como Anexos VIII e IX, respectivamente.



15.7 Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

A Escritura de Emissão foi celebrada entre a Emissora, a Devedora e a Fiadora por meio do qual foram colocadas de forma privada, as Debêntures, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, aos CRI. A Escritura de Emissão e o Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão encontram-se anexos a este Prospecto como Anexos V e VI, respectivamente.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã CEP: 05.501-900, São Paulo, SP At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo Tel.: (11) 3320-7474 E-mail: atendimento@virgo.inc	2. COORDENADORES XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar CEP: 04.543-010, São Paulo - SP At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Tel.: (11) 3027-2302 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e nº 2.235, Bloco A Vila Olímpia, CEP 04543-011, São Paulo, SP At.: Sr. Cassiano Pedro Carvalho Barbosa Tel.: (11) 3553 9926 / (11) 93051-1587 E-mail: cassiano.barbosa@santander.com.br
3. ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS –Praia de Botafogo, nº 228 – 15º Andar, Ala A CEP 22250-906, Rio de Janeiro – RJ At.: Eduardo Abrantes Telefone: (21) 2196-9231 E-mail: eduardo.abrantes@cesconbarrieu.com.br	4. ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100 9º e 10º andar CEP 04.538-132, São Paulo, SP At.: Victor Manso Roman Telefone: (11) 3755-5400 E-mail: vroman@stoccheforbes.com.br
5. AGENTE FIDUCIÁRIO OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 (Parte) CEP 04.534-004, São Paulo, SP At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br	6. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501 CEP 90.560-002, Porto Alegre, RS At.: Estruturadas Tel.: (51) 3515-6200 E-mail: estruturadas@chphipotecaria.com.br
7. AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES Rua Major Quedinho, nº 90, Centro CEP 01.050-030, São Paulo, SP At.: Paulo Sérgio Barbosa Telefone: 55 11 3848 – 5880 E-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br	8. AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA. Praia de Botafogo, 370, 8º andar CEP 22.250-904, Rio de Janeiro, RJ At.: Pia Leocadia de Avellar Peralta Telefone: +55 (21) 3263-7000 E-mail: pia.l.peralta@br.ey.com
9. DEVEDORA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A. Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão CEP 20.921-030, Rio de Janeiro, RJ At.: Departamento Financeiro Tel.: (21) 2503-6850 (ramal: 7105) E-mail: gabriel.lobo@somagrupo.com.br	10. FIADORA GRUPO DE MODA SOMA S.A. Avenida Pasteur, nº154, Botafogo, CEP 22.290-240, Rio de Janeiro, RJ At.: Departamento Financeiro Tel.: (21) 2503-6850 (ramal: 7105) E-mail: gabriel.lobo@somagrupo.com.br
11. AGENTE ESCRITURADOR ITAÚ UNIBANCO S.A. Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal CEP 04344-902, São Paulo, SP At.: Departamento de Escrituração Tel.: (11) 4090-1482 E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br	12. BANCO LIQUIDANTE ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte) CEP 04.538-132, São Paulo, SP At.: Departamento de Escrituração Tel.: (11) 4090-1482 E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.



Declaração da Emissora

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S2, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;
- (ii) este Prospecto contém e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade 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;
- (iii) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e
- (vi) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) este Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e da Fiadora, e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

17.1 Informações Adicionais dos CRI

Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os Titulares de cada uma das Séries dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI de todas as Séries ou dos Titulares dos CRI de cada uma das Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

- (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI e não afetar adversamente os direitos das demais Séries, quais sejam (a) alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário, (2) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, inclusive a Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série, (3) Data de Vencimento, e (4) Resgate Antecipado dos CRI e/ou Valor de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série; (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
- (ii) quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (b) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula; (c) obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; (d) obrigações do Agente Fiduciário; (e) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (f) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Inadimplemento Não Automático das Debêntures; (g) a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora; e (h) criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á (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 à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Competência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, além das demais matérias já previstas no Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.20.1 do Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 11.20.1 do Termo de Securitização;
- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii) definição da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI;



- (ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) alteração da taxa de administração do Patrimônio Separado;
- (xi) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (xii) alteração da Ordem de Pagamentos;
- (xiii) alteração da forma de amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e
- (xiv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Inadimplemento, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60.

A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e ao Agente Fiduciário e deverá ser disponibilizada, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculada na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e observada a convocação prevista na abaixo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

Observado o disposto acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de detentora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Prazos. Exceto se de outra forma disposta no Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

Caso os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário.

Quórum de Instalação. Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI.

Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido no Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.



Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os seguintes assuntos serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em 1ª (primeira) ou em 2ª (segunda) convocação: **(i)** Remuneração (exceto no caso de indisponibilidade da Taxa DI e/ou do IPCA, hipóteses em que deverão ser observados os quóruns previstos acima); **(ii)** Datas de Pagamento da Remuneração, datas de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, ou quaisquer valores previstos no Termo de Securitização, incluindo condições de amortização e resgate; **(iii)** Data de Vencimento ou prazo de vigência; **(iv)** redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; **(v)** alteração dos quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização; **(vi)** disposições desta Cláusula em relação aos CRI; **(vii)** criação de evento de repactuação; e **(viii)** relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou ao Resgate Antecipado dos CRI.

Vencimento Antecipado e Waivers. **(i)** o **não** vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, e/ou **(ii)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária, de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora estará(ão) sujeito(s) à aprovação de **(a)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um); ou **(b)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: **(i)** não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI; e **(ii)** contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI previstas acima.

Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observadas as exceções descritas na Cláusula 12.16 do Termo de Securitização:

- (i)** os prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- (ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI;
- (iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv)** qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i)** despesas incorridas e não pagas até cada Data de Pagamento da Remuneração, composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- (ii)** pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (iii)** Remuneração dos CRI em atraso, se aplicável;
- (iv)** Amortização dos CRI em atraso, se aplicável;
- (v)** Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (vi)** Amortização dos CRI no respectivo período, se aplicável; e



(vii) liberação de recursos remanescentes à conta de livre movimentação da Devedora indicada na Escritura de Emissão, após a liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as obrigações, conforme aplicável.

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

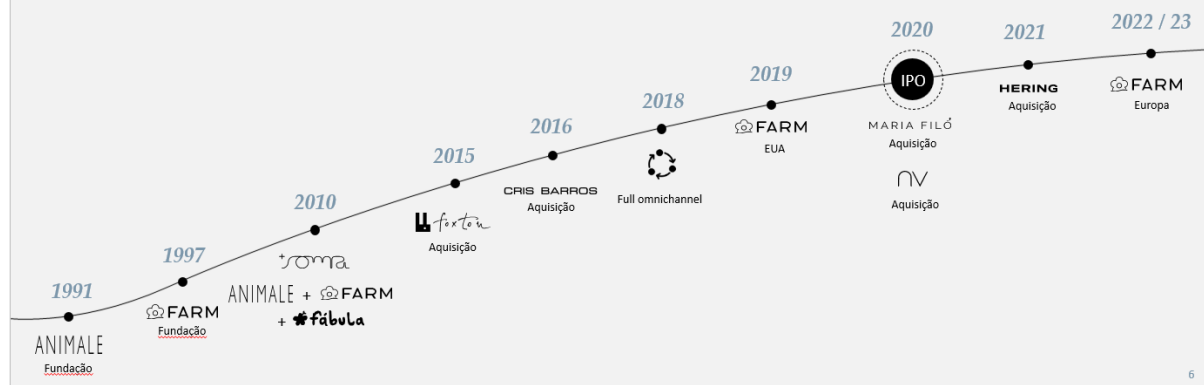
Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



17.2 Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico

NOSSA HISTÓRIA

Plataforma fashion com histórico de crescimento orgânico e inorgânico consolidado



ESTRUTURA ACIONÁRIA

Sólida estrutura de governança corporativa

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

PRESIDENTE

MARCEL SAPIR

VICE-PRESIDENTE

FÁBIO HERING

MEMBROS

ROBERTO JATAHY

MARCELLO BASTOS

MEMBROS INDEPENDENTES

GISELA RODENBURG

MARIA TARNOW

EDISON TICLE

RUY KAMEYAMA

50%

Membros independentes no Conselho de Administração

25%

Mulheres no Conselho de Administração

Comitê Estatutário

Riscos, Auditoria e Finanças

Listada no NOVO MERCADO da B3 (somente ações com direito a voto)

37% Acionistas controladores e Conselho de Administração

63% Free Float

+soma

Ações totais 784,7 milhões

Nota: Volume médio diário negociado SOMA3: R\$104 milhões.



ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Combinação perfeita de fundador e equipe de gestão experiente



ROBERTO JATAHY¹
CEO

ESTRUTURA CORPORATIVA



GABRIEL LOBO¹
CFO & DRI



RODRIGO MARTINS¹
CONTROLADORIA



GUSTAVO FONSECA¹
COO



ALISSON CALGAROTO¹
CTO (SOMA LABS)

MARCAS



THIAGO HERING²
BU HERING



MARCELLO BASTOS¹
BU FARM



ISABEL DEL PRIORE²
BU ANIMALE



FÁBIO BARRETO²
BU FARM GLOBAL



ANTONIO JUNQUEIRA²
BU NV

¹ Diretores estatutários | ² Diretores não estatutários.

8

PRINCIPAL PLATAFORMA DE MODA DO BRASIL

GRUPO SOMA

10 Marcas Próprias

1.064 Lojas, sendo 366
próprias e 698 franquias

26 Estados

+14 k Multimarcas (B2B)

+5,5 MM Clientes Ativos (B2C)

Operações nos EUA e na Europa
com a FARM Rio¹

TAMANHO RELEVANTE COM RENTABILIDADE

R\$ 6,5 B

Receita Bruta 3T23 LTM²

+16%

Crescimento
(vs. 3T22 LTM)

R\$ 733MM

EBITDA 3T23 LTM³

+19%

Crescimento
(vs. 3T22 LTM)

1,17x

Div. Líq./EBITDA 3T23 LTM⁴

- **CDI + 1,71%** (R\$ - 82% da dívida bruta)
- **8,01% pré-fixado** (USD - 18% da dívida bruta)

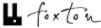
Custo médio ponderado da dívida

¹ Levando em consideração as lojas próprias nos EUA e em Londres, as mais de 880 lojas de departamento e os 140 países que são atendidos pelo canal digital. | ² Reconciliação da Receita Bruta 3T23 LTM no Anexo. | ³ Reconciliação do EBITDA 3T23 LTM no Anexo. | ⁴ Reconciliação da Dívida Líquida no Anexo.

9

FOOTPRINT BRASIL

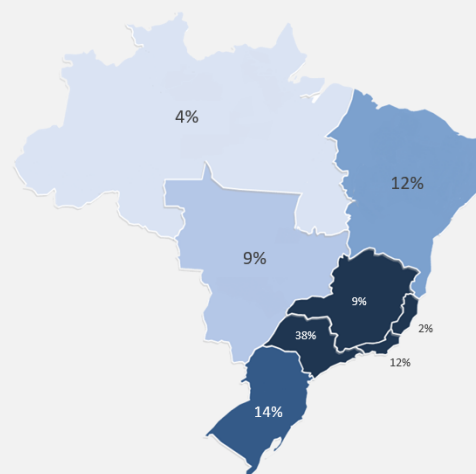
Oportunidade para escalar com rentabilidade

96		NV	17
69			32
CRIS BARROS	10	OFFPREMIUM	12
MARIA FILO	55 ¹	HERING	746 ²
21		D Z A R M	3

TOTAL DE LOJAS
1.064 LOJAS

+14 mil multimarcas ativas

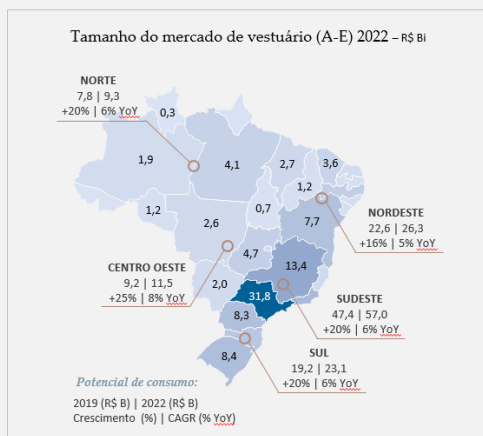
LOJAS NO BRASIL – SET/23



¹ Das 55 lojas da Maria Filó, 25 são lojas próprias e 30 são franquias. | ² Das 746 lojas da Hering, 68 são lojas próprias e 678 são franquias.

10

O mercado brasileiro de vestuário cresceu 20% entre 2019 e 2022 enquanto o Grupo Soma cresceu 100%



R\$ Bi	2019	2022	Crescimento 19-22	CAGR 19-22
Soma ex-aquisições¹	1,7	2,6	52,5%	15,1%
Soma pós aquisições	3,8²	7,5	99,8%	25,9%
Market Size	106,2	121,1	19,7%	6,2%

*Soma cresceu muito
acima do mercado
durante o mesmo
período*

Nota: ¹ sell-out não considera Maria Filó, Farm Global, Herings e NV | ² Sell-out considera Maria Filó, Farm Global, Herings, NV em períodos anteriores a aquisição

11

PORTFÓLIO ÚNICO DE MARCAS INDEPENDENTES

Marcas independentes e culturas distintas



01

Plano de Execução

02

Crescimento Exponencial

03

Ganho de *share* e crescimento sustentável

04

Marcas em aceleração

Cultura

Casual,
Descontraído e
Confortável

Estilo único
FARM ao m
mundo

Moderno,
loCriativo e
Color Work

Independente,
Sofisticado
e Sensual

Estilo Carioca,
Colorido e Leve

Criativo,
Elegante e
Alta Moda

Clássico
Moderno e Uso
diário

Clássico,
Prático e
Confortável

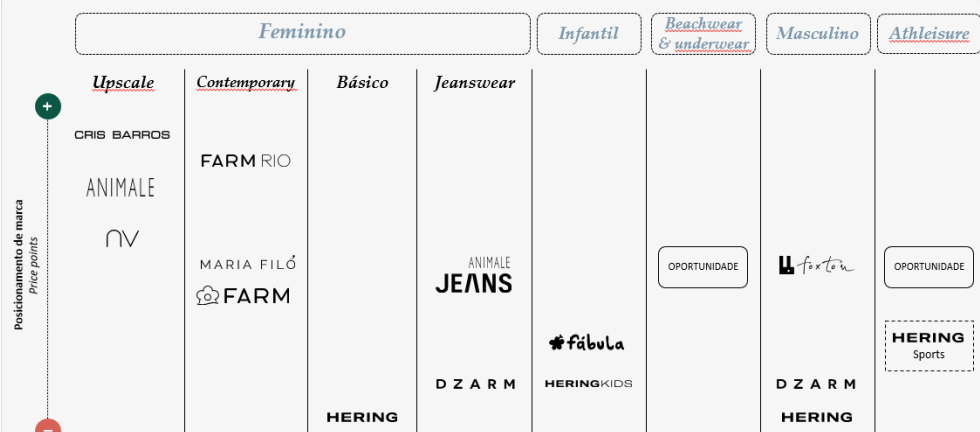
Imaginativo,
Confortável e
Criativo

*Urban
Contemporary,
Fashion e
Autêntico*

13

PLATAFORMA ÚNICA DE MODA

Oportunidade de escalar com rentabilidade



Fonte: Euromonitor.

BRASIL TAM

R\$ 127B

Sólido histórico de M&A.

Portfólio complementar

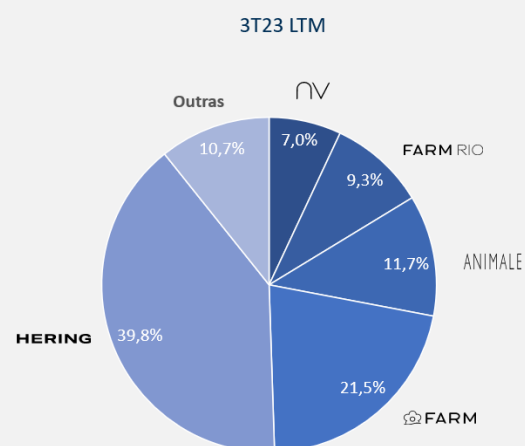
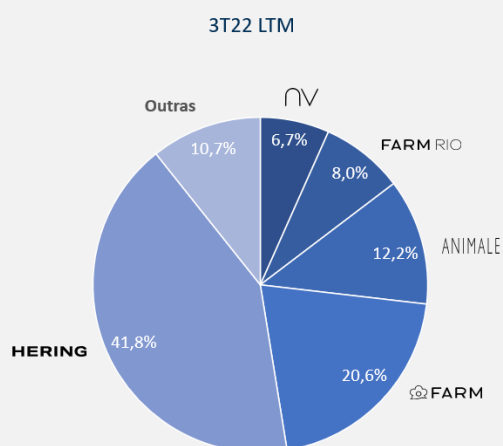
Aceleração de Top Line.

Marcas com foco em
geração de desejo.

14



PORTFÓLIO DIVERSIFICADO E COMPLEMENTAR

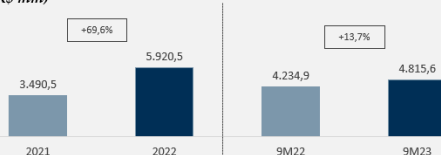


Nota: A representatividade percentual das marcas nos gráficos acima é calculada com base na receita bruta líquida de devoluções.

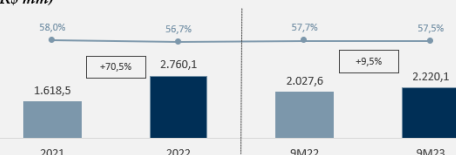
RESULTADO CONSOLIDADO



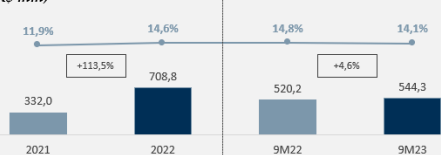
RECEITA BRUTA (R\$ mm)



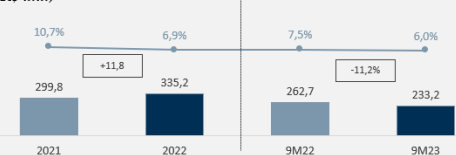
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA (R\$ mm)



EBITDA² E MARGEM EBITDA (R\$ mm)



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA (R\$ mm)

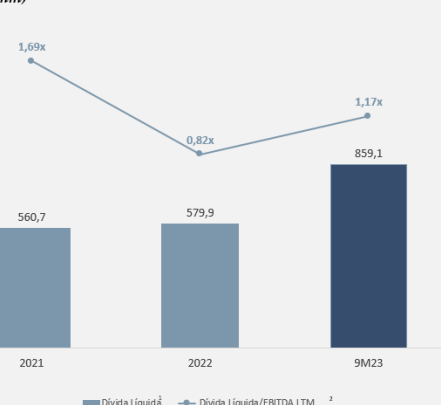


¹ Para fins de comparação, destaca-se a aquisição da Hering em set/21. | ² Reconciliação do EBITDA 3T23 LTM no Anexo.

17

ENDIVIDAMENTO

ALAVANCAGEM (R\$ mm)



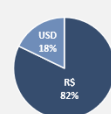
DÍVIDA BRUTA (R\$ mm)

R\$1.035
(30/09/23)

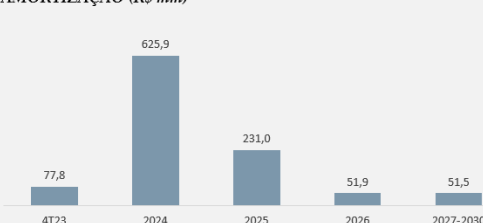
Custo médio ponderado da dívida:

CDI + 1,71%
(R\$)

8,01% pré-fixado
(USD)



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ mm)



¹ Reconciliação da Dívida Líquida no Anexo. | ² Dívida Líquida / EBITDA LTM em 30 de setembro de 2023.

18



Medições Não Contábeis

EBITDA E Margem EBITDA

O EBITDA (*Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) também conhecido como LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia, em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156/2022"), conciliada com suas demonstrações financeiras e/ou Informações Trimestrais e consiste no lucro líquido ajustado pelas receitas (despesas) financeiras líquidas, pelo imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada por meio da divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas de lucratividade, desempenho financeiro ou liquidez definidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB). Não representam o fluxo de caixa para os períodos/exercícios apresentados, não devem ser considerados como substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Ainda que as medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela administração da Companhia para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta é o somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida é o somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalente de caixa.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Bruta e da Dívida Líquida são úteis na avaliação da liquidez e do grau de endividamento da Companhia.

Last Twelve Months

A Companhia apresenta a Receita Bruta LTM, EBITDA LTM e Margem EBITDA LTM (*Last Twelve Months* – últimos 12 meses) como forma de avaliação do seu desempenho financeiro operacional do período dos últimos 12 meses, pois é uma medida não contábil de resultado que expurga efeitos que não fazem parte da rotina de negócio e que foram pontuais ao resultado nos períodos em questão. A Companhia entende que este período é relevante devido a sazonalidade expressiva do seu negócio. Desta forma, o cálculo LTM possibilita uma melhor aproximação do resultado anualizado na Companhia.

28

Reconciliação Receita Bruta LTM

R\$ Milhões	9M21	2021	4T21 ¹ (out/21-dez/21)	9M22 (jan/22-set/22)	3T22 LTM ² (out/21-set/22)
Receita Bruta	2.132,3	3.490,5	1.358,1	4.234,9	5.593,0

¹ 4T21 é a diferença entre 2021 e 9M21.

² 3T22 LTM é o somatório do 4T21 e o 9M22.

R\$ Milhões	9M22	2022	4T22 ³ (out/22-dez/22)	9M23 (jan/23-set/23)	3T23 LTM ⁴ (out/22-set/23)
Receita Bruta	4.234,9	5.920,5	1.685,7	4.815,6	6.501,2

³ 4T22 é a diferença entre 2022 e 9M22.

⁴ 3T23 LTM é o somatório do 4T22 e o 9M23.

29

Reconciliação EBITDA e EBITDA LTM

R\$ Milhões	2021	2022	9M22	9M23
Lucro Líquido do período/exercício	299,8	335,2	262,7	233,2
Imposto de Renda e Contribuição Social	(119,8)	(51,7)	(32,1)	(73,5)
Resultado Financeiro	19,8	163,3	107,2	155,1
Depreciação e Amortização	132,2	262,0	182,4	229,5
EBITDA	332,0	708,8	520,2	544,3
Receita Líquida de Vendas	2.791,7	4.870,5	3.513,0	3.862,0
Margem EBITDA (%)	11,9%	14,6%	14,8%	14,1%

R\$ Milhões	4T21 ¹	9M22	3T22 LTM ² (out/21-set/22)	4T22 ¹	9M23	3T23 LTM ² (out/22-set/23)
Lucro Líquido do período/exercício	45,0	262,7	307,7	72,5	233,2	305,6
Imposto de Renda e Contribuição Social	(30,2)	(32,1)	(62,3)	(19,7)	(73,5)	(93,1)
Resultado Financeiro	18,8	107,2	126,0	56,2	155,1	211,3
Depreciação e Amortização	55,0	182,4	237,4	79,6	229,5	309,1
EBITDA	88,6	520,2	608,8	188,6	544,3	732,9
Receita Líquida de Vendas	1.217,2	3.513,0	4.730,2	1.357,5	3.862,0	5.219,5
Margem EBITDA (%)	7,3%	14,8%	12,9%	13,9%	14,1%	14,0%

¹ 4T21 é a diferença entre 2021 e 9M21. Já o 4T22 é a diferença entre 2022 e 9M22.

² 3T22 LTM é o somatório do 4T21 e o 9M22. Já o 3T23 LTM é o somatório do 4T22 e o 9M23.

30



Reconciliação Lucro Líquido LTM

R\$ Milhões	9M22	2022	4T22 ³ (out/22-dez/22)	9M23 (jan/23-set/23)	3T23 LTM ⁴ (out/22-set/23)
Lucro Líquido	262,7	335,2	72,5	233,2	305,6

¹ 4T22 é a diferença entre 2022 e 9M22.

² 3T23 LTM é o somatório do 4T22 e o 9M23.

31

Reconciliação Dívida Líquida

R\$ Milhões	2021	2022	9M23
(+) Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)	784,7	917,5	1.035,1
(-) Dívida Bruta	784,7	917,5	1.035,1
(-) Caixa e Equivalentes de caixa	(224,1)	(337,6)	(175,9)
(-) Dívida Líquida	560,7	579,9	859,1

32



ANEXOS

ANEXO I – CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA.....	155
ANEXO II – CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA	163
ANEXO III – CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA.....	169
ANEXO IV – CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA FIADORA	185
ANEXO V – ESCRITURA DE EMISSÃO.....	195
ANEXO VI – PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO.....	321
ANEXO VII – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	463
ANEXO VIII – TERMO DE SECURITIZAÇÃO	507
ANEXO IX – PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	817
ANEXO X – DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR	1143
ANEXO XI – SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	1153
ANEXO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 E 2020	1161

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTATUTO SOCIAL DA
CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.**

CNPJ Nº 09.611.669/0001-94
NIRE 33.3.0033913-2

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO

ARTIGO 1º. A Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações regida pelo presente Estatuto Social e pela legislação em vigor.

ARTIGO 2º. A Companhia tem a sua sede e foro na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20921-030, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

PARÁGRAFO ÚNICO. A Companhia poderá abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, sucursais e escritórios no País ou no exterior por deliberação da Diretoria, cabendo aos Diretores destacar as atividades do objeto social da Companhia que serão desenvolvidas por cada um dos estabelecimentos e manter a lista completa das filiais e suas respectivas atividades.

ARTIGO 3º. A Companhia tem por objeto a confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida; fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção; comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios de qualquer material; comércio atacadista de artigos de vestuário e acessórios; comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios, distribuição de seus produtos; importação e exportação; atividade de design de roupas (estilistas de moda), sapatos, joias e outros objetos pessoais e domésticos; atividades de gravação de som e de edição de música; reprodução de som em qualquer suporte; serviços de reprodução de som em qualquer suporte a partir de gravações originais (matrizes); portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet; produção musical. Esta subclasse compreende: a) as atividades de produção e promoção de bandas, grupos musicais, orquestras e outras companhias musicais; b) as atividades de concertos e óperas; c) as atividades de músicos independentes; atividade de gestão de ativos intangíveis não financeiros; restaurante; e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

PARÁGRAFO ÚNICO. O exercício das atividades relacionadas ao objeto social da Companhia deverá considerar: os interesses de curto e longo prazo da Companhia e de seus sócios; e os efeitos econômicos, sociais, ambientais e jurídicos de curto e longo prazo das operações da Companhia em relação aos empregados ativos, fornecedores, consumidores e demais credores da Companhia e de sua subsidiária, como também em relação à comunidade em que ela atua local e globalmente.



ARTIGO 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL

ARTIGO 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$4.748.066.576,27 (quatro bilhões, setecentos e quarenta e oito milhões, sessenta e seis mil, quinhentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), dividido em 1.286.812.209 (um bilhão, duzentos e oitenta e seis milhões, oitocentos e doze mil e duzentas e nove) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Cada ação ordinária de emissão da Companhia conferirá ao seu titular 1 (um) voto nas Assembleias Gerais.

PARÁGRAFO SEGUNDO. A Assembleia Geral poderá aprovar a aquisição, pela Companhia, das ações de sua própria emissão, observadas a legislação e a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 6º. A Assembleia Geral, convocada e instalada conforme previsto na Lei nº 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações") e neste Estatuto Social, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim exigirem.

PARÁGRAFO 1º. A Assembleia Geral será convocada pela Diretoria ou por acionistas, observada a legislação aplicável.

PARÁGRAFO 2º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes na assembleia, não se computando os votos em branco e as abstenções, ressalvadas as exceções previstas na legislação aplicável.

ARTIGO 7º. A Assembleia Geral será instalada e presidida por um dos Diretores da Companhia, um ou um representante de acionista, escolhido dentre os presentes por maioria de votos. O Presidente da Assembleia Geral indicará até 2 (dois) Secretários.

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 8º. A Companhia será administrada por uma Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 02 (dois) anos, composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 10 (dez) Diretores, sendo permitida a reeleição.

PARÁGRAFO 1º. Os Diretores tomarão posse em seus cargos mediante assinatura do



termo lavrado em livro próprio, assinado pelo Diretor empossado, dispensada qualquer garantia de gestão, observada a legislação aplicável.

PARÁGRAFO 2º. Os Diretores da Companhia permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos (seu respectivo prazo de mandato sendo estendido até esta data), salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral, conforme o caso.

ARTIGO 9º. A Diretoria se reúne validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

PARÁGRAFO ÚNICO. Das reuniões da Diretoria lavrar-se-ão atas no respectivo livro de atas das Reuniões da Diretoria, que serão assinadas pelos Diretores presentes.

ARTIGO 10. A Diretoria possui todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal e à consecução do objeto social, observadas as alçadas da Diretoria fixadas pelo Estatuto Social e as competências dos demais órgãos societários.

ARTIGO 11. Compete à Diretoria conduzir o andamento dos negócios da Companhia, praticando os atos necessários ao seu regular funcionamento, bem como implementar as deliberações tomadas pelos acionistas nas Assembleias Gerais.

ARTIGO 12. A Companhia será sempre representada, em todos os atos, (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; (ii) por 1 (um) Diretor, isoladamente; (iii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador especialmente nomeado para tanto, conforme parágrafo 1º abaixo; ou (iv) por 2 (dois) procuradores em conjunto, desde que investidos de especiais e expressos poderes; ou (iv) por um procurador agindo isoladamente sempre que os atos praticados forem relativos a poderes ad judícia.

PARÁGRAFO 1º. Todas as procurações serão outorgadas pela assinatura de 2 (dois) Diretores, agindo em conjunto, mediante mandato com poderes específicos e prazo determinado, exceto nos casos de procurações ad judícia, caso em que o mandato pode ser por prazo indeterminado, por meio de instrumento público ou particular.

PARÁGRAFO 2º. Qualquer dos Diretores ou procurador, isoladamente, poderá representar, ativa ou passivamente, a Companhia em juízo, bem como perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais.

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

ARTIGO 13. O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da



Assembleia Geral, ou a pedido de acionistas representando a porcentagem requerida pela legislação.

ARTIGO 14. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros suplentes em igual número (acionistas ou não) todos eles qualificados em conformidade com a legislação aplicável.

PARÁGRAFO 1º. Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

PARÁGRAFO 2º. Os membros do Conselho Fiscal deverão ser eleitos pela Assembleia Geral que aprovar sua instalação. Seus prazos de mandato deverão terminar quando da realização da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a sua eleição, podendo ser destituídos e reeleitos.

ARTIGO 15. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá sempre que necessário, competindo-lhe todas as atribuições que lhe sejam cometidas pela legislação aplicável.

CAPÍTULO VI – EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

ARTIGO 16. O exercício social coincide com o ano civil. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas na legislação.

PARÁGRAFO 1º. Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social e trimestre, a Companhia irá elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância da legislação aplicável.

PARÁGRAFO 2º. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto Social e na Lei das Sociedades Anônimas.

PARÁGRAFO 3º. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social.

ARTIGO 17. Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções e destinações obrigatórias determinadas pela legislação aplicável.

ARTIGO 18. A Companhia, por deliberação da Diretoria, poderá:



- I. distribuir dividendos com base em lucros apurados nos balanços semestrais;
- II. levantar balanços relativos a períodos inferiores a um semestre e distribuir dividendos com base nos lucros nele apurados, desde que o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o artigo 182, parágrafo 1º da Lei das Sociedades das Sociedades Anônimas; e
- III. distribuir dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existente no último balanço anual ou semestral; e creditar ou pagar aos acionistas, na periodicidade que decidir, juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor dos dividendos a serem distribuídos pela Companhia, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

ARTIGO 19. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

ARTIGO 20. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

ARTIGO 21. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral.

CAPÍTULO VIII - DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

ARTIGO 22. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecida a legislação aplicável.

PARÁGRAFO ÚNICO. Nos casos omissos ou duvidosos aplicar-se-ão as disposições legais vigentes.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS



ARTIGO 23. Os casos omissos no presente Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das Sociedades Anônimas.

* * *



ANEXO II – CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
27 01 23JUCESP PROTOCOLO
0.178.983/23-8**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 17 DE JANEIRO DE 2023**

1. **Data e Horário e Local:** Em 17 de janeiro de 2023, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **Convocação e presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").
3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.
4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.
5. **Deliberações:** Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

2023
27 01 23

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R\$54.214.186.476,63 (cinquenta e quatro bilhões, duzentos e quatorze milhões, cento e oitenta e seis mil quatrocentos e setenta e seis reais e sessenta e três centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3 Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, que no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

Em relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.



JUCESP
27 01 23

São Paulo, 17 de janeiro de 2023.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

Ivo Vel Kos

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Carla Quaglio Evangelista



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III – CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CNPJ nº 09.611.669/0001-94

NIRE 33.3.0033913-2

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 24 DE JANEIRO DE 2024**

1. **Data, Hora e Local:** No dia 24 de janeiro de 2024, às 12 horas, por meio de videoconferência, considerada realizada na sede social da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., (“Companhia”) localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação prévia em face da presença de acionista representando a totalidade do capital social da Companhia.

3. **Mesa:** Presidente: Gabriel Silva Lobo Leite; Secretário: Rodrigo Cardozo Martins.

4. **Ordem do Dia:** Nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades Por Ações”), deliberar sobre:

4.1. A realização, pela Companhia, de sua 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, no valor, inicialmente, de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), da Companhia (“Emissão”), as quais serão objeto de colocação privada perante a **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a 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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora” ou “Debenturista”), as quais serão vinculadas à emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) integrantes da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries da Securitizadora, no valor, inicialmente, de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”) e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), a ser disciplinada nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Termo de Securitização”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“CRI”, “Oferta” e “Operação de Securitização”);



4.2. A delegação de poderes à Diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias e/ou convenientes à realização, formalização, efetivação, implementação, administração e/ou aperfeiçoamento das deliberações tomadas nesta Assembleia Geral Extraordinária, objetivando a Emissão e a Oferta, incluindo, mas não se limitando, a assinatura de todos e quaisquer instrumentos necessários à formalização das matérias tratadas no item “0” acima, incluindo, mas não se limitando, (1) à contratação e remuneração de todos os prestadores de serviços necessários para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, às instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta (“Coordenadores”), ao agente fiduciário dos CRI, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), aos assessores legais, dentre outros; (2) à negociação de todos os termos e condições da Escritura de Emissão (conforme abaixo definida), do contrato de distribuição da Oferta (“Contrato de Distribuição”), do aditamento à Escritura de Emissão (“Aditamento à Escritura de Emissão”) e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão e da Oferta (tais como procurações, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados) podendo, para tanto, assinar os respectivos instrumentos e fixar-lhes os respectivos honorários, conforme o caso; (3) à negociação e definição dos termos e condições adicionais específicos das Debêntures (conforme abaixo definido) e da Emissão; e (4) a celebração da Escritura de Emissão (conforme abaixo definido), do Contrato de Distribuição e do aditamento à Escritura de Emissão, bem como de todos os demais instrumentos necessários à realização da Emissão e da Oferta, e eventuais aditamentos, além da prática de todos os atos necessários à da Emissão e da Oferta; e

4.3. A ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores em relação à Ordem do Dia acima.

5. **Deliberações:** Após leitura, análise e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia acima, sem qualquer oposição, ressalva, restrição ou protesto, foram aprovadas pela acionista representando a totalidade do capital social da Companhia as seguintes deliberações:

5.1. A realização, pela Companhia, da Emissão e da Oferta, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Escritura de Emissão”):

1. **Número da Emissão:** as Debêntures representam a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Companhia;
2. **Número de Séries:** a Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, “Séries” ou, individual e indistintamente, “Série”), sendo que a quantidade de Séries (bem como a existência de cada Série) e a quantidade de Debêntures a ser alocada na 1ª Série (“Debêntures da 1ª Série”), na 2ª Série (“Debêntures da 2ª Série”) e na 3ª Série (“Debêntures da 3ª Série” e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série, “Debêntures”) será definida após a

conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 4.12 da Escritura de Emissão, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida (“Sistema de Vasos Comunicantes”);

3. **Desmembramento:** as Debêntures de cada Série não poderão ser objeto de desmembramento e conferirão aos seus titulares os mesmos direitos;
4. **Procedimento de *Bookbuilding*:** nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, será conduzido procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI (“Procedimento de *Bookbuilding*”) para verificação da demanda pelos CRI, bem como definição **(i)** da taxa final da remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, da taxa final da Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures da 1ª Série, das Debêntures da 2ª Série e das Debêntures da 3ª Série; **(ii)** do número de séries de CRI, e, consequentemente, do número de Séries de Debêntures que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; **(iii)** do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures; e **(iv)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, mediante o Sistema de Vasos Comunicantes, observado o previsto na Escritura de Emissão;
5. **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido);
6. **Quantidade:** serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, em caso de exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, sendo que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*;
7. **Opção de Lote Adicional:** a Securitizadora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Companhia, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Opção de Lote Adicional”), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação;

8. **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro: **(i)** ao pagamento de gastos ainda não incorridos pela Companhia e/ou suas controladas (“Custos e Despesas Destinação Futura”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis a serem descritos e listados na Escritura de Emissão (“Contratos de Locação de Destinação Futura” e “Imóveis Destinação”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Destinação (“Destinação Futura”); e **(ii)** reembolso dos gastos **já incorridos** pela Companhia e/ou suas controladas, anteriormente à emissão dos CRI, incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, a serem listados na Escritura de Emissão (“Custos e Despesas Reembolso” e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação Futura, “Custos e Despesas”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis a serem descritos e listados na Escritura de Emissão (“Contratos de Locação de Destinação de Reembolso” e, em conjunto com os Contratos de Locação de Destinação Futura, “Contratos de Locação”; e “Imóveis Reembolso” e, em conjunto com os Imóveis Destinação, “Imóveis Lastro”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Reembolso (“Destinação Reembolso” e, em conjunto com a Destinação Futura, “Destinação de Recursos”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos na Escritura de Emissão;
9. **Tipo, Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures:** as Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas e certificados sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia*” (“Livro de Registro de Debêntures”) e pelo Boletim de Subscrição. A cópia do Livro de Registro de Debêntures deverá ser encaminhada pela Emissora à Securitizadora em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Integralização das Debêntures;
10. **Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica:** as Debêntures serão objeto de colocação privada, por meio da assinatura de boletim de subscrição pela Debenturista (“Boletim de Subscrição”), sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, conforme definido na Escritura de Emissão, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização;

11. **Vinculação à Operação de Securitização e colocação dos CRI:** as Debêntures serão objeto de colocação privada, subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos CRI conforme estabelecido no Termo de Securitização;
12. **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”);
13. **Data da Emissão:** para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de fevereiro de 2024 (“Data de Emissão”);
14. **Data de Vencimento:** ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, (i) as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.457 (mil quatrocentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de fevereiro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série” e “Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série”, conforme o caso); e (ii) as Debêntures da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.190 (dois mil cento e noventa) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de fevereiro de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série”, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, “Datas de Vencimento” ou individual e indistintamente, “Data de Vencimento”);
15. **Conversibilidade:** as Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia;
16. **Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirografária e contarão com garantia fidejussória adicional;
17. **Data de Início da Rentabilidade:** para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Debêntures de cada Série será a primeira data de integralização dos CRI de cada série correspondente (“Data de Início da Rentabilidade”);
18. **Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série não será atualizado monetariamente;
19. **Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série, até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série”), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da 3ª Série (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão;

20. **Remuneração das Debêntures da 1ª Série:** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da 1ª Série”), sendo a Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão;
21. **Remuneração das Debêntures da 2ª Série:** sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de *duration* mais próxima à *duration* das Debêntures da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à ‘DI x Pré’, 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da 2ª Série”), sendo a Remuneração das Debêntures da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão;
22. **Remuneração das Debêntures da 3ª Série:** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em todo caso, limitado ao maior valor entre (i) 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida

exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da 3ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série e Remuneração das Debêntures da 2ª Série, “Remuneração”), sendo a Remuneração das Debêntures da 3ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão;

23. **Datas de Pagamento da Remuneração:** os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme tabela constante na Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento da Remuneração devido em 13 de agosto de 2024 e o último nas respectivas Datas de Vencimento (sendo cada data de pagamento, uma “Data de Pagamento da Remuneração”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Debêntures em razão do vencimento antecipado das obrigações delas decorrentes ou, ainda, do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;
24. **Repactuação Programada:** as Debêntures não serão objeto de repactuação programada;
25. **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** as Debêntures serão subscritas mediante assinatura de Boletim de Subscrição pela Securitizadora, com o consequente registro no Livro de Registro de Debêntures da Companhia, sendo certo que tal assinatura ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI, momento no qual as Debêntures passarão a ser consideradas como integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, ainda que não tenha havido a integralização das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, na mesma data de integralização dos CRI da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário (cada uma, uma “Data de Integralização das Debêntures”), exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão. Em caso de integralização em mais de uma data, as Debêntures que venham ser integralizadas em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização das Debêntures deverão ser integralizadas: (i) em relação às Debêntures da 1ª Série e às Debêntures da 2ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive); e (ii) em relação às Debêntures da 3ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive). As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, (i) deverá ser observado o disposto na Escritura de Emissão; (ii) será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, consequentemente, à totalidade das Debêntures da respectiva Série, em cada Data de Integralização das Debêntures; e (iii) o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em

função de condições objetivas de mercado. O preço da oferta pública dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização das Debêntures, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização das Debêntures decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo (1) vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao seu comissionamento; e (2) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Companhia;

26. **Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série:** ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 1ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme tabela constante na Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série serão calculados de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão;
27. **Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série:** ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 2ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 2ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, conforme tabela constante na Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série serão calculados de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão;
28. **Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série:** ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 3ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 3ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida em 9 de fevereiro de 2029 e a última na Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série, conforme tabela constante na Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série serão calculados de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão;
29. **Encargos Moratórios:** sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Companhia, de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos, pela Companhia, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de

mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago (“Encargos Moratórios”);

30. **Resgate Antecipado por Alteração de Tributo:** a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, na hipótese prevista na Escritura de Emissão, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, sem a incidência de qualquer prêmio ou penalidade (“Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”), observado o disposto na Escritura de Emissão. O Resgate Antecipado por Alteração de Tributo será operacionalizado nos termos da Escritura de Emissão;
31. **Amortização Extraordinária Facultativa:** não será admitida amortização extraordinária facultativa das Debêntures;
32. **Oferta de Resgate Antecipado:** a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado de todas as Debêntures ou da totalidade das Debêntures de determinada Série (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada nos termos da Escritura de Emissão;
33. **Aquisição Facultativa:** em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, não será permitida a aquisição facultativa das Debêntures pela Companhia;
34. **Garantia:** para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração e, se aplicável, dos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora, na qualidade de debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão) dos quais a Companhia é parte (“Obrigações Garantidas”), bem como o cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Companhia é parte, o **GRUPO DE MODA SOMA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Pasteur, nº154, Botafogo, CEP 22.290-240, inscrita no CNPJ sob o nº 10.285.590/0001-08 (“Fiadora”) se obrigará, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária com a Companhia, perante a Securitizadora, na qualidade de debenturista, como principal pagadora, nos termos dos artigos 818 e 822 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Fiança”, respectivamente);

35. **Vencimento Antecipado:** na ocorrência de determinadas hipóteses a serem previstas na Escritura de Emissão, todas as obrigações a serem estabelecidas na Escritura de Emissão deverão ou poderão, conforme o caso, ser declaradas antecipadamente vencidas. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia se obriga a realizar o pagamento na Conta Centralizadora (conforme definido na Escritura de Emissão) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado (i) da data da Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido a Escritura de Emissão) que deliberou pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, ou (ii) da data da ocorrência do Evento de Inadimplemento (conforme definido a Escritura de Emissão) automático, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios;
36. **Classificação de Risco:** não obstante a contratação de agência de classificação de risco a qual atribuirá *rating* aos CRI, não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir *rating* às Debêntures; e
37. **Demais Características:** as demais características e condições da Emissão e das Debêntures serão aquelas a serem especificadas na Escritura de Emissão.

5.2. Delegar poderes à Diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias e/ou convenientes à realização, formalização, efetivação, implementação, administração e/ou aperfeiçoamento das deliberações tomadas nesta Assembleia Geral Extraordinária, objetivando a Emissão e a Oferta, incluindo, mas não se limitando a assinatura de todos e quaisquer instrumentos necessários à formalização das matérias tratadas no item 5.1 acima, incluindo, mas não se limitando, (1) à contratação e remuneração de todos os prestadores de serviços necessários para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos Coordenadores, ao Agente Fiduciário dos CRI, aos assessores legais, dentre outros; (2) à negociação de todos os termos e condições do Contrato de Distribuição, do Aditamento à Escritura de Emissão e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão e da Oferta (tais como procurações, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados), podendo, para tanto, assinar os respectivos instrumentos e fixar-lhes os respectivos honorários, conforme o caso; (3) à negociação e definição dos termos e condições adicionais específicos das Debêntures e da Emissão; e (4) a celebração da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e do Aditamento à Escritura de Emissão, bem como de todos os demais instrumentos necessários à realização da Emissão e da Oferta, e eventuais aditamentos, além da prática de todos os atos necessários à da Emissão e da Oferta.

5.3. Ratificar todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores para implementação dos itens 0 e 0 acima mencionados.

6. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

[assinaturas na próxima página]

[restante da página deixado intencionalmente em branco]

[página de assinaturas da Assembleia Geral Extraordinária da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., realizada em 24 de janeiro de 2024.]

Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2024.

Mesa: Presidente: Gabriel Silva Lobo Leite; Secretário: Rodrigo Cardozo Martins.

Gabriel Silva Lobo Leite
Presidente

Rodrigo Cardozo Martins
Secretário

Acionista:

GRUPO DE MODA SOMA S.A.

Nome: Gabriel Silva Lobo Leite
Cargo: Diretor Financeiro e de RI

Nome: Rodrigo Cardozo Martins
Cargo: Diretor Executivo

SOMA I AGE Cidade Maravilhosa (V. Assinatura) - com carimbo.pdf

Documento número #8feddc69-88fa-48dd-864b-8acc26eefcde

Hash do documento original (SHA256): 9679c400ae66085d2b68dc53312f3c0d817481bfe8dd32ecee3089ab81759ac2

Assinaturas

**Gabriel Silva Lobo Leite**

CPF: 139.685.037-67

Assinou como representante legal em 24 jan 2024 às 20:56:06

**Rodrigo Cardozo Martins**

CPF: 087.692.647-24

Assinou como representante legal em 24 jan 2024 às 14:01:29

Log

- 24 jan 2024, 14:00:42 Operador com email nicole.azevedo@somagrupo.com.br na Conta 0c6e84e8-62c9-4897-bc7c-1deec6a4720a criou este documento número 8feddc69-88fa-48dd-864b-8acc26eefcde. Data limite para assinatura do documento: 23 de fevereiro de 2024 (13:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 24 jan 2024, 14:00:43 Operador com email nicole.azevedo@somagrupo.com.br na Conta 0c6e84e8-62c9-4897-bc7c-1deec6a4720a adicionou à Lista de Assinatura: gabriel.lobo@somagrupo.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gabriel Silva Lobo Leite e CPF 139.685.037-67.
- 24 jan 2024, 14:00:43 Operador com email nicole.azevedo@somagrupo.com.br na Conta 0c6e84e8-62c9-4897-bc7c-1deec6a4720a adicionou à Lista de Assinatura: rodrigo.martins@somagrupo.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Cardozo Martins e CPF 087.692.647-24.
- 24 jan 2024, 14:01:29 Rodrigo Cardozo Martins assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail rodrigo.martins@somagrupo.com.br. CPF informado: 087.692.647-24. IP: 191.57.25.132. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.960625736180265 e longitude -43.20547863770727. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.726.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 jan 2024, 20:56:06 Gabriel Silva Lobo Leite assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail gabriel.lobo@somagrupo.com.br. CPF informado: 139.685.037-67. IP: 191.34.70.252. Componente de assinatura versão 1.726.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

24 jan 2024, 20:56:06

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8feddc69-88fa-48dd-864b-8acc26eefcde.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 8feddc69-88fa-48dd-864b-8acc26eefcde, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV – CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA FIADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GRUPO DE MODA SOMA S.A.

CNPJ nº 10.285.590/0001-08

NIRE 33.3.0031538-1

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 24 DE JANEIRO DE 2024**

1. **Data, Hora e Local:** No dia 24 de janeiro de 2024, às 10 horas, por meio de videoconferência, considerada realizada na sede do Grupo de Moda SOMA S.A. ("Companhia"), nos termos do artigo 19 do Estatuto Social da Companhia.
2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação prévia, tendo em vista a presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia ("Conselheiros"), nos termos do parágrafo único do artigo 13 do Estatuto Social da Companhia.
3. **Mesa:** Presidente: Marcel Sapir; Secretária: Fernanda Lessa Barreto de Freitas.
4. **Ordem do Dia:** Discutir e deliberar acerca das seguintes matérias:
 - 4.1. O voto a ser proferido pela Companhia, na qualidade de acionista da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.611.669/0001-94 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE ("NIRE") 33.3.0033913-2, subsidiária integral da Companhia ("Emissora"), na Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") que deliberará sobre a aprovação da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o valor total inicial de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na data de emissão ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada perante a Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Debenturista"), na qualidade de titular das Debêntures, que servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") integrantes da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries da Securitizadora, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, a ser disciplinada nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em*

Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.” (“Termo de Securitização”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”);

4.2. A constituição e a outorga, pela Companhia, da Fiança (conforme abaixo definida), a ser prestada mediante a assinatura e registro do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Escritura de Emissão”) a ser celebrado entre a Emissora, a Debenturista e a Companhia, na qualidade de fiadora, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), no âmbito da Emissão;

4.3. A delegação de poderes à Diretoria da Companhia para que, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias e/ou convenientes à formalização, efetivação, implementação, administração e/ou aperfeiçoamento das deliberações tomadas nesta Reunião do Conselho de Administração, objetivando a realização da Emissão e da Oferta e a outorga da Fiança, bem como a assinatura da Escritura de Emissão e de todos e quaisquer instrumentos necessários ou recomendáveis à Emissão, à Oferta e à Fiança (tais como procurações, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados), negociando e definindo os termos e as condições da Emissão da Oferta e da Fiança, praticando todos os atos necessários e firmando todos os documentos requeridos para efetivação das deliberações previstas nos itens acima; e

4.4. A ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores, em relação à Ordem do Dia acima.

5. Deliberações: Após análise e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e depois de avaliados os materiais submetidos aos Conselheiros, os membros do Conselho de Administração, sem quaisquer restrições, deliberaram:

5.1. Orientar que o voto a ser proferido na AGE da Emissora seja no sentido de aprovar a Emissão de Debêntures, nos termos e condições que serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão, as quais serão objeto de colocação privada perante a Securitizadora, e que servirão de lastro para a emissão de CRI objeto da Oferta, disciplinada nos termos do Termo de Securitização.

5.2. Aprovar a constituição e a outorga, pela Companhia, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento do Valor Nominal Unitário (conforme definido na Escritura de Emissão) ou saldo do Valor Nominal Unitário ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) e, se aplicável, dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura

de Emissão), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, honorários arbitrados em Juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora, na qualidade de debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão), dos quais Emissora e a Companhia são parte (“Obrigações Garantidas”), bem como o cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Emissora é parte, a outorga da fiança, em favor da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures (“Fiança”), obrigando-se, por meio da Escritura de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária com a Emissora, com expressa renúncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839 e 844 todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, nos termos e condições que serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão.

5.3. Aprovar a delegação de poderes à Diretoria da Companhia para que, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias e/ou convenientes à formalização, efetivação, implementação, administração e/ou aperfeiçoamento das deliberações tomadas nesta Reunião do Conselho de Administração, objetivando a realização da Emissão e da Oferta e a outorga da Fiança, bem como a assinatura da Escritura de Emissão e de todos e quaisquer instrumentos necessários ou recomendáveis à Emissão, à Oferta e à Fiança (tais como procurações, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados), negociando e definindo os termos e as condições da Emissão da Oferta e da Fiança, praticando todos os atos necessários e firmando todos os documentos requeridos para efetivação das deliberações previstas nos itens acima.

5.4. Aprovar a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores, relacionados às deliberações acima tomadas.

6. **Encerramento:** Não havendo nada mais a tratar, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata, que foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2024

Mesa:


Marcel Sapir
6785
Marcel Sapir
Presidente


Fernanda Freitas
7048
Fernanda Lessa Barreto de Freitas
Secretária

Conselheiros:


Marcel Sapir
6785
Marcel Sapir


Fabio Hering
6362
Fabio Hering


Edison Ticle
6784
Edison Ticle de Andrade Melo e Souza Filho


Gisela Dantas Rodenburg
Gisela Dantas Rodenburg


Roberto Jatahy
6790
Roberto Luiz Jatahy Gonçalves


Marcello Ribeiro Bastos
6789
Marcello Bastos


Maria Laura P Santos Tarnow
Maria Laura Tarnow


Ruy Kameyama
Ruy Kameyama

SOMA | RCA Fiadora.pdf

Valide a autenticidade do documento clicando ou escaneando o QR Code ao lado ou acesse o [verificador de autenticidade](#) e insira o código: 755AE-9FE2D-1F44C



Solicitação de assinatura iniciada por: Lorena L. em 24/01/2024

Assinaturas



Fabio Hering

Assinou Eletronicamente



Fabio Hering

6362



6362

Assinou em: 24 de janeiro de 2024, 12:35:20 | E-mail: fab*****@ci***** | Endereço de IP: 247.32.125.202 | Segundo Fator de Autenticação: Whatsapp | Dispositivo/Aplicativo: Mobile Safari 17.2, iOS 17.2.1 | Celular: *****2352



Marcello Ribeiro Bastos

Assinou Eletronicamente



Marcello Ribeiro Bastos

6789



6789

Assinou em: 24 de janeiro de 2024, 13:18:09 | E-mail: mar*****@fa***** | Endereço de IP: 242.250.74.214 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Atlas App (3.0.60), iOS | Celular: *****1905



Ruy Kameyama

Assinou Eletronicamente



Ruy Kameyama

30295



30295

Assinou em: 24 de janeiro de 2024, 13:42:27 | E-mail: rka*****@gm***** | Endereço de IP: 201.50.211.27 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 120.0.0.0, Windows 10 | Celular: (**) *****-8574



Roberto Jatahy
Assinou Eletronicamente


Roberto Jatahy
6790


RJ
6790

Assinou em: 24 de janeiro de 2024, 13:56:34 | E-mail: rob****@an***** | Endereço de IP: 67.159.235.254 | Segundo Fator de Autenticação: Whatsapp | Dispositivo/Aplicativo: Atlas App (3.0.60), iOS | Celular: *****8600



Edison Ticle
Assinou Eletronicamente


Edison Ticle
6784


ET
6784

Assinou em: 24 de janeiro de 2024, 15:31:56 | E-mail: edi*****@mi***** | Endereço de IP: 247.26.25.23 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Atlas App (3.0.60), iOS | Celular: *****0333



Maria Laura P Santos Tarnow
Assinou Eletronicamente


Maria Laura P Santos Tarnow
6786


MT
6786

Assinou em: 24 de janeiro de 2024, 16:04:44 | E-mail: mlt*****@va***** | Endereço de IP: 186.204.113.104 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Chrome 120.0.0.0, Mac 10.15.7 | Celular: *****8873



Fernanda Freitas
Assinou Eletronicamente


Fernanda Freitas
7048


FF
7048

Assinou em: 24 de janeiro de 2024, 18:35:19 | E-mail: fer*****@so***** | Endereço de IP: 242.255.177.200 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Atlas App (3.0.60), iOS | Celular: *****7562



Gisela Dantas Rodenburg
Assinou Eletronicamente


Gisela Dantas Rodenburg
19304


G
19304

Assinou em: 24 de janeiro de 2024, 20:29:41 | E-mail: Gis*****@gm***** | Endereço de IP: 255.177.114.18 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Mobile Safari 17.2, iOS 17.2.1 | Celular: (**) *****-7888



Marcel Sapir
Assinou Eletronicamente



Assinou em: 25 de janeiro de 2024, 02:09:01 | E-mail: msa***@co***** | Endereço de IP:
199.94.1.207 | Segundo Fator de Autenticação: SMS | Dispositivo/Aplicativo: Atlas App (3.0.60), iOS |
Celular: *****9586

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V – ESCRITURA DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Celebram este “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Escritura de Emissão”):

I. como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.611.669/0001-94 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora”);

II. como subscritora das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Debenturista” ou “Securitizadora”); e

III. como interveniente garantidora:

GRUPO DE MODA SOMA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Pasteur, nº154, Botafogo, CEP 22.290-240, inscrita no CNPJ sob o nº 10.285.590/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Grupo Soma” ou “Fiadora”);

CONSIDERANDO QUE

(a) a Debenturista é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de créditos imobiliários;

(b) no âmbito de suas atividades, a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, em sistema de vasos comunicantes, de sua 3ª (terceira) emissão, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente);

(c) observado o disposto no Considerando (e) abaixo, as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão, as quais representam, em razão de sua destinação de recursos, créditos considerados imobiliários (“Créditos Imobiliários”);

(d) a Debenturista emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Debenturista e a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente);

(e) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries (“CRI”), os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430 e normativos da CVM aplicáveis, em especial a Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”), observados os termos e condições do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Termo de Securitização”), a ser celebrado entre a Debenturista e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Agente Fiduciário dos CRI”);

(f) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente) e serão destinados a investidores profissionais e qualificados (em conjunto, “Investidores”), conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), os quais serão os futuros titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”);

(g) a Emissão se insere no contexto da Operação de Securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, motivo pelo qual a Securitizadora comparece a esta Escritura de Emissão, na qualidade de

subscritora das Debêntures, de forma que nenhum dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) pode ser interpretado isoladamente, devendo sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação;

(h) a Securitizadora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores (conforme abaixo definido) e da Emissora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Opção de Lote Adicional”), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação;

(i) para os fins desta Escritura de Emissão, “Documentos da Operação” significam, em conjunto, os documentos relativos à Emissão das Debêntures, à emissão dos CRI e à Oferta, quais sejam: (i) esta Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo); (iv) o Termo de Securitização; (v) o Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo); (vi) os Prospectos (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) a lâmina de divulgação da Oferta; (viii) o aviso ao mercado da Oferta, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160; (ix) o anúncio de início de distribuição, elaborado conforme artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160; (x) o anúncio de encerramento da Oferta, elaborado conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; (xi) as declarações de veracidade a serem emitidas pela Securitizadora, pela Emissora e pela Fiadora; (xii) os instrumentos celebrados com os prestadores de serviços contratados no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta; e (xiii) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável, e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados; e

(j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar a presente Escritura de Emissão, que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

1 AUTORIZAÇÕES

1.1 Autorização da Emissão e da Operação de Securitização

1.1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada com base na Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora realizada em 24 de janeiro de 2024, na qual foram aprovadas: (i) a realização da Emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), bem como a vinculação das Debêntures aos CRI; e (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão das Debêntures e à Oferta dos CRI, podendo, inclusive, celebrar eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão, e ratificar todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Emissora em relação aos itens acima (“AGE da Emissora”).

1.1.2. A Fiança (conforme abaixo definido) foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Fiadora realizada em 24 de janeiro de 2024 (“RCA da Fiadora” e, em conjunto com a AGE da Emissora, “Aprovações Societárias da Emissão”).

2 REQUISITOS

2.1 Dispensa de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.1.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei de Mercado de Valores Mobiliários”) e/ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

2.2 Arquivamento na Junta Comercial e publicação das atas das Aprovações Societárias da Emissão

2.2.1. As atas das Aprovações Societárias da Emissão serão arquivadas na JUCERJA e publicadas no jornal “Diário Comercial” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da íntegra dos referidos documentos no *website* do Jornal de Publicação, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Emissora deverá (i) realizar o protocolo das atas das Aprovações Societárias da Emissão na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da respectiva assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) das atas das Aprovações Societárias da Emissão, contendo a chancela digital comprovando o arquivamento na JUCERJA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal arquivamento.

2.3 Arquivamento desta Escritura de Emissão e de seus Aditamentos na JUCERJA

2.3.1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos (“Aditamentos”) serão arquivados na JUCERJA, nos termos da legislação aplicável.

2.3.1.1 A Emissora deverá (i) realizar o protocolo desta Escritura de Emissão e de eventuais Aditamentos na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da respectiva assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão e de eventuais Aditamentos, contendo a chancela digital comprovando o arquivamento na JUCERJA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal arquivamento.

2.4 Registro desta Escritura de Emissão no Cartório de RTD

2.4.1. Em razão da Fiança (conforme abaixo definido), esta Escritura de Emissão e os Aditamentos deverão ser registrados no cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro (“Cartório de RTD”).

2.4.1.1 A Emissora deverá (i) realizar o protocolo desta Escritura de Emissão e de eventuais Aditamentos no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da respectiva assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) via original ou 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) contendo a chancela digital, caso o registro seja eletrônico, desta Escritura de Emissão e de eventuais Aditamentos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal registro.

2.5 Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.5.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, por meio da assinatura de boletim de subscrição, na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão, pela Debenturista (“Boletim de Subscrição”), sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social a confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida; fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção; comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios de qualquer material; comércio atacadista de artigos de vestuário e acessórios; comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios, distribuição de seus produtos; importação e exportação; atividade de *design* de roupas (estilistas de moda), sapatos, joias e outros objetos pessoais e domésticos; atividades de gravação de som e de edição de música; reprodução de som em qualquer suporte; serviços de reprodução de som em qualquer suporte a partir de gravações originais (matrizes); portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet; produção musical. Esta subclasse compreende: (a) as atividades de produção e promoção de bandas, grupos musicais, orquestras e outras companhias musicais; (b) as atividades de concertos e óperas; (c) as atividades de músicos independentes; atividade de gestão de ativos intangíveis não financeiros; restaurante; e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

3.2 Destinação dos Recursos

3.2.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro: **(i)** ao pagamento de gastos **ainda não incorridos** pela Emissora e/ou suas controladas (“Custos e Despesas Destinação Futura”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no Anexo I-A a esta Escritura de Emissão (“Contratos de Locação de Destinação Futura” e “Imóveis Destinação”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Destinação (“Destinação Futura”); e **(ii)** reembolso dos gastos **já incorridos** pela Emissora e/ou suas controladas, anteriormente à emissão dos CRI, incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, conforme listados no Anexo I-B a esta Escritura de Emissão (“Custos e Despesas Reembolso” e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação Futura, “Custos e Despesas”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no Anexo I-B a esta Escritura de Emissão (“Contratos de Locação de Destinação de Reembolso” e, em conjunto com os Contratos de Locação de Destinação Futura, “Contratos de Locação”; e “Imóveis Reembolso” e, em conjunto com os Imóveis Destinação, “Imóveis Lastro”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Reembolso (“Destinação Reembolso” e, em conjunto com a Destinação Futura, “Destinação de Recursos”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nos Anexos I e II a esta Escritura de Emissão, respectivamente.

3.2.2. Os Imóveis Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos no Anexo I-B a esta Escritura de Emissão, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação dos respectivos cartórios de registro de imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e as respectivas matrículas.

3.2.3. A Emissora declara e certifica, neste ato, que: **(i)** não captou recursos por meio de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida de sua emissão tendo os Custos e Despesas Reembolso como destinação de recursos; e **(ii)** não captou recursos por meio de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida de sua emissão tendo os Custos e Despesas Destinação Futura como destinação de recursos.

3.2.4. A Emissora e a Securitizadora declaram que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, conforme previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.2.5. Sem prejuízo do disposto acima, parte dos Custos e Despesas têm como destinação o reembolso ou o pagamento futuro, conforme o caso, de aluguéis devidos pela Emissora no âmbito de determinados Contratos de Locação. As Partes declaram ter ciência de que as locadoras dos Contratos de Locação, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Emissora, cederam e/ou poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

3.2.6. Para fins de esclarecimento acerca da Destinação de Recursos referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:

- (i) as Debêntures representam Créditos Imobiliários em razão de sua destinação, devidos pela Emissora independentemente de qualquer evento futuro;
- (ii) os termos dos Contratos de Locação estão especificados nos Anexos I-A e I-B a esta Escritura de Emissão, assim como constarão do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, (a) a identificação dos valores envolvidos, (b) o detalhamento das despesas, (c) 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), e (d) a equiparação entre despesa e lastro;
- (iii) os valores captados a serem destinados para pagamento de aluguéis se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação conforme atualmente vigentes, não constando deles, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores e/ou imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iv) os Contratos de Locação de Destinação Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, por meio da apresentação de comprovantes de pagamentos e dos respectivos Contratos de Locação de Destinação Reembolso, na forma da Cláusula 3.2.10 abaixo;
- (v) os Contratos de Locação de Destinação Futura e as respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas, conforme detalhado na Cláusula 3.2.11 abaixo;
- (vi) poderão ser inseridos novos contratos de locação ou imóveis como destinação de recursos, na forma da Cláusula 3.2.9 abaixo;
- (vii) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, conforme previsto na legislação aplicável;
- (viii) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021 (“Ofício Circular CVM SRE 01/21”) aplicáveis à Oferta; e

(ix) a Emissora declara que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não pertencem ao mesmo grupo econômico.

3.2.7. Percentual dos recursos da Emissão utilizados para Destinação Futura. Os recursos a serem destinados aos Imóveis Destinação ou aos Contratos de Locação de Destinação Futura serão integralmente utilizados pela Emissora, nas porcentagens indicadas no Anexo I-A a esta Escritura de Emissão. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação ou a cada Contrato de Locação de Destinação Futura poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação ou para cada Contrato de Locação de Destinação Futura, conforme o caso.

3.2.8. Cronograma Indicativo da Destinação Futura. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme Anexo II a esta Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que as Partes reconhecem desde já que o cronograma e a repartição da utilização dos recursos captados para fins da Destinação Futura é meramente indicativo, de modo que, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo ou alteração da repartição da utilização dos recursos captados entre os Contratos de Locação de Destinação Futura e os imóveis indicados no Anexo I-A a esta Escritura de Emissão, **(i)** não haverá necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou da Securitizadora, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização; **(ii)** não restará configurado inadimplemento da Emissora, nem qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos nos termos aqui previstos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data do Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.2.9. Inserção de novos contratos de locação e/ou novos imóveis. A qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, será facultado à Emissora a inserção de novos contratos de locação ou novos imóveis, conforme o caso, para que sejam também objeto de destinação de recursos, **(i)** desde que observados os requisitos previstos na Cláusula 3.2.6 acima; **(ii)** se expressamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(iii)** observado que poderão ser inseridos apenas contratos que estão vigentes desde a data de emissão dos CRI.

3.2.9.1 A inserção de novos contratos de locação e/ou novos imóveis poderá ser solicitada pela Emissora mediante comunicação por escrito à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.9.2 No prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data do recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares

dos CRI em conformidade com os prazos previstos no Termo de Securitização. A inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Emissora para a inserção de novos contratos de locação e/ou imóveis será considerada aprovada.

3.2.9.3 Na hipótese de inserção de novos contratos de locação, deverá ser verificado se as partes dos novos contratos de locação a serem inseridos não são do mesmo grupo econômico da Emissora. Caso as partes dos novos contratos de locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Emissora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos aluguéis contratados entre empresas do mesmo grupo.

3.2.9.4 A inserção de novos contratos de locação e/ou imóveis deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.10. Comprovação da Destinação Reembolso. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente à assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo I-B à presente Escritura de Emissão acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).

3.2.11. Comprovação da Destinação Futura. A comprovação da Destinação Futura, na forma da Cláusula 3.2.7 acima, será feita semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme abaixo definido) (“Data de Verificação”), até a Data de Vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Emissora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, por meio **(a)** da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo III a esta Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período do semestre anterior, acompanhado **(b)** de comprovantes de pagamentos das locações e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de despesas imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”). Caso a Emissora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

- 3.2.11.1** Para fins do disposto na Cláusula 3.2.11 acima, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, documentos ou informações adicionais referentes à Destinação Futura ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, incluindo documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos, os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora de qualquer determinação ou solicitação de autoridades ou órgãos reguladores, leis ou regulamentação aplicável.
- 3.2.11.2** O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de “*gatekeeper*” no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.
- 3.2.11.3** Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emissora quanto à Destinação Futura, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação Futura, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
- 3.2.11.4** A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.
- 3.2.11.5** Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a veracidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações constantes do Relatório de Verificação.
- 3.2.11.6** A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas necessárias (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. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem: **(i)** despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes; ou **(iii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Debenturista, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.11.6.1 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Debenturista, os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário dos CRI em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Emissora nos termos da Cláusula 3.2.11.6 acima, a parte afetada deverá notificar em até 1 (um) Dia Útil a Emissora, e em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a parte afetada deverá cooperar com a Emissora e fornecer tempestivamente todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emissora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela parte afetada como resultado de qualquer perda e dano, nos termos descritos acima.

3.2.11.6.2 As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão desta Escritura de Emissão.

3.2.11.7 Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam esta Cláusula 3.2.

3.3 Vinculação à Operação de Securitização e Colocação dos CRI

3.3.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos CRI conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.3.2. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures serão representados pelas CCI que, por sua vez, serão vinculadas aos CRI, os quais serão distribuídos por meio da Oferta.

3.3.3. A Emissora reconhece que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora na forma da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Investidores dos CRI.

3.3.4. Em vista da vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI mencionada acima, os Créditos Imobiliários: **(i)** constituem patrimônio separado único, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma

hipótese (“Patrimônio Separado dos CRI”); **(ii)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos custos da administração e das despesas do Patrimônio Separado; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

3.3.5. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido), sendo certo que tais pagamentos, bem como os recursos integrantes da Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.3.6. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e serão destinados exclusivamente aos Investidores.

3.3.7. A Oferta contará com intermediação de determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI inicialmente ofertados, qual seja, R\$ 500.000 (quinhentos mil) CRI, sem considerar os CRI objeto de eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, que, se emitidos, serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme termos e condições estabelecidas no “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Até 3 (Três) Séries, da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, a ser celebrado entre os Coordenadores, a Debenturista, a Emissora e a Fiadora (“Contrato de Distribuição”).

3.3.7.1. Nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, será conduzido procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI (“Procedimento de Bookbuilding”) para verificação da demanda pelos CRI, bem como definição **(i)** da taxa final da remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, da taxa final da Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures da 1ª Série, das Debêntures da 2ª Série e das Debêntures da 3ª Série (conforme abaixo definido); **(ii)** do número de séries de CRI, e, consequentemente, do número de Séries (conforme abaixo definido) de Debêntures que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; **(iii)** do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures; e **(iv)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, mediante o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), observado o previsto na Cláusula 4.11.1 abaixo.

3.3.8. A presente Escritura de Emissão será aditada para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* previamente ao registro da Oferta pela CVM, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, devendo o Aditamento ser arquivado na JUCERJA em conformidade com o disposto na Cláusula 2.3 acima.

4 CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.1 Data de Emissão das Debêntures

4.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de fevereiro de 2024 (“Data de Emissão”).

4.2 Número da Emissão

4.2.1. As Debêntures representam a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.

4.3 Valor Total da Emissão

4.3.1. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

4.4 Data de Início da Rentabilidade

4.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Debêntures de cada Série será a primeira data de integralização dos CRI de cada série correspondente (“Data de Início da Rentabilidade”).

4.5 Tipo, Forma e Comprovação da Titularidade das Debêntures

4.5.1. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas e certificados sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora*” (“Livro de Registro de Debêntures”) e pelo Boletim de Subscrição. A cópia do Livro de Registro de Debêntures deverá ser encaminhada pela Emissora à Securitizadora em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Integralização das Debêntures.

4.6 Conversibilidade

4.6.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.7 Espécie

4.7.1. As Debêntures serão da espécie quirografária e contarão com garantia fidejussória adicional.

4.8 Fiança

4.8.1. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento do Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou saldo do Valor Nominal Unitário ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração e, se aplicável, dos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora, na qualidade de debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Emissora é parte (“Obrigações Garantidas”), bem como o cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Emissora é parte, a Fiadora, neste ato, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária com a Emissora, perante a Securitizadora, na qualidade de debenturista, como principal pagadora, nos termos dos artigos 818 e 822 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Fiança”, respectivamente).

4.8.2. A Fiança é outorgada pela Fiadora desde a Data de Emissão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

4.8.3. A Fiadora renuncia expressamente, neste ato, aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839 e 844 todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

4.8.4. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pela Fiadora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.

4.8.5. A Fiança é prestada pela Fiadora de forma solidária com a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará, observado o disposto na Cláusula 4.8.2 acima, até o integral cumprimento, pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

4.8.6. Cabe à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

4.8.7. A Fiança será paga pela Fiadora no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do comprovado recebimento de comunicação enviada, por escrito, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI à Fiadora informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes devidos à Debenturista a título de principal, Remuneração ou encargos de qualquer natureza, inclusive em caso de recuperação judicial, decretação de falência ou pedido de aut falência da Emissora, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures. A comunicação a ser enviada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI à Fiadora a respeito da falta de pagamento deverá ser realizada na mesma data em que se verificar o respectivo inadimplemento.

4.8.8. O pagamento citado na Cláusula 4.8.7 acima deverá ser realizado pela Fiadora de acordo com as instruções recebidas da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

4.8.9. A Fiadora se obriga a somente exigir e/ou demandar a Emissora, por qualquer valor honrado pela Fiadora, nos termos da Fiança, após a Debenturista ter recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura de Emissão.

4.8.10. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Debenturista não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.9 Prazo de Vigência e Data de Vencimento

4.9.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.457 (mil quatrocentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de fevereiro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série” e “Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série”, conforme o caso); e **(ii)** as Debêntures da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.190 (dois mil cento e noventa) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de fevereiro de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série”, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, “Datas de Vencimento” ou individual e indistintamente, “Data de Vencimento”).

4.10 Valor Nominal Unitário

4.10.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).

4.11 Número de Séries

4.11.1. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, “Séries” ou individual e indistintamente, “Série”), sendo que a quantidade de Séries (bem como a existência de cada Série) e a quantidade de Debêntures a ser alocada na 1ª Série (“Debêntures da 1ª Série”), na 2ª Série (“Debêntures da 2ª Série”) e na 3ª Série (“Debêntures da 3ª Série” e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série, “Debêntures”) será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 4.12 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida (“Sistema de Vasos Comunicantes”). A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries será refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 0 acima.

4.11.2. Desmembramento: As Debêntures de cada Série não poderão ser objeto de desmembramento e conferirão aos seus titulares os mesmos direitos.

4.12 Quantidade de Debêntures

4.12.1. Serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, em caso de exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, sendo que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.

4.13 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.13.1. Para os fins desta Emissão, as Debêntures serão subscritas mediante assinatura de Boletim de Subscrição pela Securitizadora, com o consequente registro no Livro de Registro de Debêntures da Emissora, sendo certo que tal assinatura ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI, momento no qual as Debêntures passarão a ser consideradas como integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, ainda que não tenha havido a integralização das Debêntures.

4.13.2. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, na mesma data de integralização dos CRI da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário (cada uma, uma “Data de Integralização das Debêntures”), exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora até às 16:00 (dezesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou, exclusivamente em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso a integralização ocorra a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas na Cláusula 4.13.6 abaixo, mediante transferência, para a conta corrente nº 13000236-8, da agência 3974 do Banco Santander (Brasil) S.A., de titularidade da Emissora (“Conta de Livre Movimentação”) por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos.

4.13.3. Em caso de integralização em mais de uma data, as Debêntures que venham ser integralizadas em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização das Debêntures deverão ser integralizadas: **(i)** em relação às Debêntures da 1ª Série e às Debêntures da 2ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive); e **(ii)** em relação às Debêntures da 3ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive).

4.13.4. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, **(i)** deverá ser observado o disposto nesta Cláusula 4.13; **(ii)** será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, consequentemente, à totalidade das Debêntures da respectiva Série, em cada Data de Integralização das Debêntures; e **(iii)** o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado. O preço da oferta pública dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização das Debêntures, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização das Debêntures decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo **(1)** vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao seu comissionamento; e **(2)** assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Emissora.

4.13.5. A Emissora autoriza a Securitizadora a reter, do preço de integralização das Debêntures a ser depositado na Conta de Livre Movimentação, nos termos da Cláusula 4.13.2 acima: (i) o montante destinado ao pagamento dos custos e despesas iniciais da operação previstas no Anexo VI a esta Escritura de Emissão (“Despesas Iniciais”); e (ii) o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) para constituição de reserva financeira (“Fundo de Despesas”) para o pagamento das despesas recorrentes relacionadas à emissão dos CRI, conforme descritas no Anexo VI a esta Escritura de Emissão (“Despesas Recorrentes” e, em conjunto com as Despesas Iniciais, “Despesas”). Após a retenção dos valores de que trata esta Cláusula, o saldo remanescente dos recursos depositados na Conta Centralizadora deverá ser transferido para a Conta Livre Movimentação, desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas na Cláusula 4.13.6 abaixo. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI, os recursos referentes às Despesas Iniciais e ao Valor Inicial do Fundo de Despesas serão retidos integralmente na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI.

4.13.6. A integralização das Debêntures, pela Securitizadora, está condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à emissão, subscrição e integralização dos CRI.

4.14 Atualização Monetária das Debêntures

4.14.1. Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série não será atualizado monetariamente.

4.14.2. Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série, até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série”), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da 3ª Série (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

“**VNa**” = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Vne**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da 3ª Série, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização das Debêntures, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**C**” = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

“**n**” = número total de números índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série, sendo “**n**” um número inteiro;

“**NI_k**” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja em março, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de fevereiro, divulgado no mês de março das Debêntures da 3ª Série;

“**NI_{k-1}**” = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês “**k**”;

“**dup**” = número de Dias Úteis entre (a) inclusive, a Data de Início de Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série ou a Data de Aniversário das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “**dup**” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “**dup**” deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

“**dut**” = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “**dut**” um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário “**dut**” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.

(ii) Os fatores resultantes expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

(iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

(iv) Considera-se como “Data de Aniversário” todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da 3ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso.

(v) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário das Debêntures da 3ª Série consecutivas.

(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 imediatamente anterior; e

(vii) Caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator “C” um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado” e “Projeção”, respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NI_{kp} = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice do IPCA correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.14.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão para as Debêntures da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

4.14.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os Titulares dos CRI da 3ª Série (conforme

definido no Termo de Securitização) na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI da 3ª Série definam, em comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado para correção monetária das Debêntures da 3ª Série, e consequentemente dos CRI da 3ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da 3ª Série, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Securitizadora quando da deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA.

4.14.2.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série de que trata a Cláusula 4.14.2.2 acima, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

4.14.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 8.4.2 abaixo, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; **(ii)** da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, resgatar as Debêntures da 3ª Série e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da 3ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será considerado o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo.

4.15. Remuneração das Debêntures da 1ª Série

4.15.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base

252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da 1ª Série”), sendo a Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNe**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Fator de Juros**” = correspondente ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

“**Fator DI**” = produtório das taxas DI desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

“**k**” = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”;

“**n**” = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“**TDIk**” = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“**DI_k**” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

“**Fator Spread**” = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

“**spread**” = sobretaxa da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série:

- (i) Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 2ª (segundo) dia anterior à data do cálculo da Remuneração

das Debêntures da 1ª Série (exemplo: para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série no dia 13, a Taxa DI considerada para cálculo de DI será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13, 12 e 11 são Dias Úteis); e

- (vii) excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida um valor equivalente ao produtório do Fator DI multiplicado pelo Fator *Spread* de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

4.15.2. A definição da taxa final da Remuneração das Debêntures da 1ª Série nos termos da Cláusula 4.15.1 acima será refletida por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, a ser formalizado após o Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação societária adicional.

4.15.3. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão para as Debêntures da 1ª Série, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI disponível, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.15.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os titulares dos CRI da 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI da 1ª Série definam, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da 1ª Série, e consequentemente dos CRI da 1ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”).

4.15.5. Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da 1ª Série, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Securitizadora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI.

4.15.6. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série de que trata a Cláusula 4.15.4 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

4.15.7. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva DI em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 8.4.2 abaixo, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva DI; **(ii)** da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, resgatar as Debêntures da 1ª Série e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será considerada a última Taxa DI divulgada.

4.16. Remuneração das Debêntures da 2ª Série

4.16.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de *duration* mais próxima à *duration* das Debêntures da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à ‘DI x Pré’, 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da 2ª Série”), sendo a Remuneração das Debêntures da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = [VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração das Debêntures da 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNe**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Fator de Juros**” = correspondente ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

“**Taxa**” = taxa da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a data de término do Período de Capitalização imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo exclusive, sendo “DP” um número inteiro; observado que, exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI.

4.16.2. A definição da taxa final da Remuneração das Debêntures da 2ª Série nos termos da Cláusula 4.15.1 acima será refletida por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, a ser formalizado após o Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação societária adicional.

4.17. Remuneração das Debêntures da 3ª Série

4.17.1 Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em todo caso, limitado ao maior valor entre (i) 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da 3ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série e Remuneração das Debêntures da 2ª Série, “Remuneração”), sendo a Remuneração das Debêntures da 3ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = [VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)]$$

onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração da Debêntures da 3ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNa**” = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

“**Taxa**” = taxa da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da 3ª Série valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

4.18. Período de Capitalização

4.18.1. Para fins desta Escritura de Emissão, “Período de Capitalização” significa: **(i)** para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da respectiva Série, (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente; e **(ii)** para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série subsequente (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva Série.

4.19. Pagamento da Remuneração

4.19.1. Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme tabela constante do Anexo V a esta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento da Remuneração devido em 13 de agosto de 2024 e o último nas respectivas Datas de Vencimento (sendo cada data de pagamento, uma “Data de Pagamento da Remuneração”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Debêntures em razão do vencimento antecipado das obrigações delas decorrentes ou, ainda, do resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.19.2. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, representado pelas Debêntures de cada Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

4.20. Amortização

4.20.1. Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 1ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme tabela constante do Anexo V a esta Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{mi} = V_{ne} \times T_{ai}$$

Onde:

A_{mi} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

V_{ne} = conforme acima definido.

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo V a esta Escritura de Emissão.

4.20.2. Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 2ª Série, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 2ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, conforme tabela constante do Anexo V a esta Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times Tai$$

Onde:

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

VNe = conforme acima definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo V a esta Escritura de Emissão.

4.20.3. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 3ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 3ª Série, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida em 9 de fevereiro de 2029 e a última na Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série, conforme tabela constante do Anexo V a esta Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times Tai$$

Onde:

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

VNe = conforme acima definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo V a esta Escritura de Emissão.

4.21. Local de Pagamento

4.21.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores exclusivamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, nº 45044-8, mantida na agência nº 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) (“Conta Centralizadora”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito.

4.22. Prorrogação dos Prazos

4.22.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins desta Escritura de Emissão, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

4.23. Encargos Moratórios

4.23.1. Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos, pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago (“Encargos Moratórios”).

4.24. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.24.1. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

4.25. Repactuação Programada

4.25.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.26. Publicidade

4.26.1. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão sempre ser comunicados, na forma de aviso, no Jornal de Publicação, devendo a Emissora encaminhar a referida publicação à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI no mesmo dia de sua realização. A Emissora poderá alterar o Jornal de Publicação por outro jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da Emissora, mediante comunicação por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

4.27. Imunidade da Debenturista

4.27.1. Caso a Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, conforme o caso, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

4.28. Classificação de Risco

4.28.1. Não obstante a contratação da Agência de Classificação de Risco a qual atribuirá *rating* aos CRI, não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir *rating* às Debêntures.

4.29. Direito de Preferência

4.29.1. Não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures.

4.30. Fundo de Amortização

4.30.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

5. RESGATE ANTECIPADO POR ALTERAÇÃO DE TRIBUTO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

5.1. Resgate Antecipado por Alteração de Tributo

5.1.1. Resgate Antecipado por Alteração de Tributo. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, na hipótese prevista na Cláusula 11.1 abaixo, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, sem a incidência de qualquer prêmio ou penalidade (“Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”), observado o disposto nas cláusulas abaixo.

5.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, o valor devido pela Emissora à Debenturista será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado das Debêntures decorrente do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures objeto do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo; e **(iii)** caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento (“Valor de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”).

5.1.3. O Resgate Antecipado por Alteração de Tributo deverá ser comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento do respectivo tributo (“Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”). A Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo deverá conter: **(i)** a data do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao Valor de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo previsto na Cláusula 5.1.2 acima; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo.

5.1.4. O pagamento do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.

5.1.5. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma mesma Série.

5.1.6. Uma vez efetuado o Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures de qualquer das Séries, a Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado dos CRI correspondentes, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização.

5.2. Amortização Extraordinária Facultativa

5.2.1. Não será admitida a amortização extraordinária facultativa das Debêntures.

5.3. Oferta de Resgate Antecipado

5.3.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado de todas as Debêntures ou da totalidade das Debêntures de determinada Série (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada da seguinte forma:

5.3.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa a totalidade das Debêntures ou a totalidade das Debêntures de determinada Série; **(ii)** se a Oferta de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.3.6 abaixo; **(iii)** o valor do prêmio de resgate, caso existente, o qual não poderá ser negativo; **(iv)** forma de manifestação, pela Debenturista à Emissora, no caso dos Titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; **(v)** a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; e **(vi)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.3. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI correspondente às Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), por meio da divulgação de comunicado aos Titulares dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 1ª Série, 2ª Série e/ou 3ª Série, conforme o caso. Após decisão dos Titulares dos CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares dos CRI, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures correspondentes e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observadas as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI correspondentes indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

5.3.4. A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação desta por um percentual mínimo Titulares dos CRI da Série correspondente, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.5. Por ocasião do resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, o valor devido pela Emissora à Debenturista será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido; **(ii)** da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado, acrescido; **(iii)** de 2 (dois) Dias Úteis adicionais da respectiva Remuneração, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, caso o pagamento pelo resgate antecipado dos CRI seja realizado pela Debenturista aos Titulares dos CRI da respectiva Série 2 (dois) Dias Úteis posteriormente ao pagamento pela Emissora à Debenturista dos valores devidos pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; **(iv)** caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento; e **(v)** se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

5.3.6. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado parcial de Debêntures de uma determinada Série e, conseqüentemente, dos CRI.

5.3.7. O pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até às 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate

antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.3.8. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

5.4. Aquisição Facultativa

5.4.1. Em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, não será permitida a aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Poderão ser declaradas vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência das hipóteses previstas nas Cláusulas 6.2.1 e 6.3.1 abaixo, devendo a Debenturista comunicar tal fato à Emissora em até 1 (um) Dia Útil da sua ocorrência (“Eventos de Inadimplemento”).

6.2. Eventos de Inadimplemento Automáticos

6.2.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.5 abaixo:

(i) inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de: (a) cessação das atividades empresariais pela Emissora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo), exceto se em decorrência de eventual operação societária permitida nos termos do item (x) da Cláusula 6.3.1 abaixo; (b) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, exceto se, (i) em relação à Emissora e/ou às Controladas Relevantes, em decorrência de eventual operação societária permitida nos termos do item (x) da Cláusula 6.3.1 abaixo ou (ii) em relação a quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, se em virtude da cessação voluntária de suas respectivas atividades empresariais e desde que não gere um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido), inclusive em decorrência de eventual operação societária permitida nos termos do item (x) da Cláusula 6.3.1 abaixo; (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora, pela Fiadora e/ou por quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora; (d) pedido de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) abertura de

qualquer outra espécie de concurso de credores; (g) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (i) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (g) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos da legislação aplicável. Para fins desta Escritura de Emissão, são consideradas “Controladas Relevantes” as sociedades controladas diretas ou indiretas da Fiadora e que detenham faturamento maior ou igual a 10% (dez por cento) do faturamento bruto da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;

(iii) transformação do tipo societário da Emissora ou da Fiadora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira a que estejam sujeitas a Emissora e/ou a Fiadora e/ou suas respectivas controladoras, coligadas ou controladas (“Afiladas”), no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, mesmo que na qualidade de garantidoras;

(v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer licença, autorização ou outorga ambiental necessária ao regular desempenho das atividades da Emissora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes, exceto (i) por aquelas licenças ou autorizações que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação, (ii) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Emissora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes, nas esferas judiciais ou administrativas, e para a qual tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (iii) por aquelas licenças ou autorizações cuja ausência não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) na Emissora, na Fiadora e/ou nas Controladas Relevantes ou afete a capacidade de cumprimento das obrigações presentes nesta Escritura de Emissão;

(vi) se as obrigações da presente Escritura de Emissão, incluindo a Fiança, forem objeto de questionamento de ordem litigiosa, extrajudicial, judicial, arbitral ou administrativa instaurado pela Emissora, pela Fiadora, por suas respectivas Afiladas e/ou sociedades sob controle comum;

(vii) proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutabilidade, revogação ou rescisão total desta Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensa em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua publicação;

(viii) descumprimento das obrigações relacionadas à destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, conforme estipulado nesta Escritura de Emissão;

(ix) violação de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), bem como a ocorrência de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial instaurado, pela Emissora, pela Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou os respectivos administradores, funcionários ou representantes, agindo em seu nome ou em seu benefício (“Partes Relacionadas”), e/ou inclusão da Emissora, da Fiadora, de suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(x) violação pela Emissora, pela Fiadora, suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou suas Partes Relacionadas, das normas que versem sobre atos lesivos à administração pública ou ao sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição, exceto pela acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto do Inquérito Civil nº 003241.2015.02.000-3, instaurado pelo Ministério Público do Trabalho, e da ação anulatória nº 1001477-16.2018.5.02.0071, distribuída à 71ª Vara do Trabalho de São Paulo envolvendo a Emissora (atual denominação da Fábula Confecção e Comércio de Roupas Ltda.), a Plantage Confecção e Comércio de Roupas Ltda., e a RBX Rio Comércio de Roupas Ltda. (“Ação Anulatória” e, em conjunto, “Processos Trabalhistas”), conforme descritos, nesta data, no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Fiadora, datado de 7 de dezembro de 2023;

(xi) descumprimento pela Emissora e/ou pela Fiadora de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral, contra a Emissora e/ou a Fiadora que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira;

(xii) prestação de quaisquer garantias, reais ou fidejussórias, pela Emissora e/ou pela Fiadora e/ou por suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum em benefício de terceiros, exceto caso a garantia seja prestada em favor da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, desde que tenham suas respectivas demonstrações financeiras consolidadas nas demonstrações financeiras da Fiadora;

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, assumida nessa Escritura de Emissão ou em quaisquer dos Documentos da Operação; e

(xiv) caso a Emissora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que submeteram trabalhadores a condições análogas às de escravo (“Lista Suja”) ou na Lista

Nacional de Condenações por Tráfico de Pessoas ou por Submissão de Trabalhadores a Condições Análogas à de Escravo.

6.3. Eventos de Inadimplemento Não Automático

6.3.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.6 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- (i) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou a Fiadora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de cura aplicável conforme respectivo instrumento contratual;
- (ii) alteração, mudança ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Emissora e/ou da Fiadora ou de suas respectivas Afiliadas, exceto se tal alteração ocorrer exclusivamente entre sociedades do grupo econômico da Emissora e/ou da Fiadora, e desde que, cumulativamente: (i) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Emissora; (ii) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (iii) não haja impacto negativo nas garantias da Emissão;
- (iii) descumprimento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, ou em qualquer dos documentos relacionados à Oferta, e não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados do referido descumprimento;
- (iv) proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutibilidade, revogação ou rescisão parcial desta Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensão em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua publicação;
- (v) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, confiscar, desapropriar, intervir (incluindo, sem limitação, requisição, tombamento e servidão), ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos da Emissora e/ou da Fiadora, que, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, possa impor entrave relevante à manutenção do curso ordinário de seus negócios;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pela Fiadora nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação seja falsa, inconsistente, incorreta ou insuficiente;
- (vii) constituição de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre ativos relevantes da Emissora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao

equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;

(viii) redução do capital social da Emissora e/ou da Fiadora, sob qualquer forma, exceto se (i) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (ii) exclusivamente no caso de absorção de prejuízos acumulados; (iii) em decorrência de Reorganização Societária Autorizada (conforme abaixo definido); ou (iv) os ativos, bens ou direitos objetos da redução do capital forem integralmente destinados à Fiadora;

(ix) cessão, promessa de cessão, venda ou alienação, pela Emissora e/ou pela Fiadora, por qualquer meio, seja de forma gratuita ou onerosa, de ativos relevantes da Emissora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação, exceto se (i) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou (ii) tais ativos forem destinados à Fiadora e/ou Afiliadas da Emissora e/ou da Fiadora, ou, ainda, a outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Emissora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, devendo, no caso deste item (ii), tais sociedades receptoras de referido(s) ativo(s) aderirem como fiadoras das Debêntures, estando as Partes autorizadas a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

(x) ocorrência de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão da Emissora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, exceto (i) se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (ii) pela cisão parcial da Emissora, com incorporação integral da parcela cindida pela Fiadora, sendo certo que a Debenturista declara estar ciente da referida possibilidade para fins do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (iii) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada entre a Emissora e/ou a Fiadora e/ou outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Emissora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, (1) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Emissora e das referidas sociedades envolvidas na reorganização societária; (2) a Emissora obtenha e/ou a Fiadora mantenha o registro de companhia aberta na CVM; (3) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (4) caso a(s) sociedade(s) resultante(s) das operações acima não seja(m) integralmente detida(s) pela Emissora e/ou pela Fiadora, direta ou indiretamente, a(s) referida(s) sociedade(s) se torne(m) fiadora(s) das Debêntures, nos termos aqui previstos (“Reorganização Societária Autorizada”), estando dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para autorizar a Debenturista a formalizar o aditamento à presente Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

(xi) não observância do seguinte índice financeiro, a ser calculado pela Fiadora, semestralmente, e acompanhado pela Securitizadora, sendo que a

primeira apuração deverá considerar as informações financeiras consolidadas da Fiadora relativas ao período de três meses findo em 30 de junho de 2024 e a última apuração até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures e/ou pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures, o que ocorrer primeiro, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Fiadora, auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes, conforme aplicável, em até 15 (quinze) dias corridos após a publicação das respectivas demonstrações financeiras (“Índice Financeiro”): relação entre Dívida Líquida e EBITDA, a nível consolidado, inferior a 2,0x;

(xii) ocorrência de quaisquer hipóteses contidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xiii) a Emissora e/ou a Fiadora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(xiv) cancelamento do registro de companhia aberta da Fiadora na CVM;

(xv) se a Fiança não for devidamente constituída, conforme prazos definidos nesta Escritura de Emissão, e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível ou, de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida, salvo se for revertida no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência;

(xvi) se, a partir da presente data, a Emissora, a Fiadora e/ou suas Afiliadas tiver(em) título protestado por falta de pagamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora à Securitizadora que (1) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (2) o protesto foi cancelado, sustado ou suspenso, (3) foram apresentadas garantias em juízo e aceitas pela autoridade judicial competente;

(xvii) concessão de mútuos, pela Emissora e pela Fiadora, a seus acionistas e/ou a quaisquer terceiros, exceto (i) caso haja aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; ou (ii) caso os mútuos sejam celebrados exclusivamente entre a Emissora, a Fiadora e/ou quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Emissora e/ou da Fiadora;

(xviii) caso a Emissora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum descumpram qualquer das obrigações estabelecidas no acordo judicial no âmbito da Ação Anulatória (“Acordo Judicial”);

(xix) a realização de operações e/ou prática de ato em desacordo com o objeto social da Emissora e/ou da Fiadora;

(xx) alteração ou modificação do objeto social da Emissora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seus respectivos estatutos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas, exceto caso sejam incluídas atividades secundárias ou relacionadas à decoração, artigos de casa, mesa e banho;

(xxi) decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação de qualquer legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (“CONAMA”), ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas (“Leis Socioambientais”), pela Emissora, Fiadora, qualquer das suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, exceto caso a violação não cause um efeito adverso relevante (1) na situação (econômica, financeira, operacional ou reputacional) da Emissora, da Fiadora, nos seus respectivos negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora e pela Fiadora perante a Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão; e (3) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável (“Efeito Adverso Relevante”); e

(xxii) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos e/ou pagamento de juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista ou qualquer outra forma de distribuição, pela Emissora aos seus acionistas, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso esteja em descumprimento com qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável.

6.4. Para fins desta Escritura de Emissão, entende-se por “controle” o estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência à coligada deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

6.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.6. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.3.1 acima, a Debenturista deverá convocar, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Debenturista não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso da não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Debenturista deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e realizar o consequente resgate obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

6.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora se obriga a realizar o pagamento na Conta Centralizadora do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado (i) da data da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberou pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, ou (ii) da data da ocorrência do Evento de Inadimplemento automático, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.8. A Securitizadora utilizará obrigatoriamente os recursos referentes ao pagamento do saldo devedor das Debêntures depositados na Conta Centralizadora, pela Emissora, para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI, de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

6.9. Na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la como administradora do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRA, ou os Titulares dos CRI, na sua ausência, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito da emissão dos CRI.

6.10. Os valores indicados nos itens (iv) e (xi) da Cláusula 6.2.1 acima, e nos itens (i) e (xvi) da Cláusula 6.3.1 acima serão corrigidos anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA, a partir da Data de Emissão, ou na falta deste, pelo índice oficial que vier a substituir o IPCA.

6.11. Para fins desta Escritura de Emissão, serão consideradas as seguintes definições:

“Dívida Líquida” significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas consolidadas ou informações financeiras trimestrais revisadas, conforme aplicável, da Grupo Soma, o valor calculado igual à soma (sem repetição dos valores que se enquadrem em mais de uma categoria) dos (i) passivos junto a instituições financeiras; (ii) empréstimos e financiamentos com quaisquer terceiros, inclusive acionistas; (iii) títulos e valores mobiliários representativos de dívidas emitidos; (iv) mútuos; (v) aquisição de ativos fixos a pagar sobre os quais incorram juros (vi) aquisição de participações em outras empresas a pagar exceto por aquelas mediante permuta ou troca de participações societárias; e (vii) saldo dos derivativos, diminuído das disponibilidades (caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata), sendo certo que do montante equivalente à soma dos itens “i” a “vii” devem ser deduzidos os valores correspondentes aos Recebíveis de Cartões de Crédito, incluindo na rubrica “Contas a Receber”, de modo que os Recebíveis de Cartões de Crédito sejam tratados como equivalentes de caixa.

“Recebíveis de Cartões de Créditos” significam os direitos creditórios de titularidade da Grupo Soma, oriundos da venda de bens e/ou da prestação de serviços pela Grupo Soma em seus estabelecimentos, cujo pagamento seja realizado por meio de transações com cartões de débito e/ou crédito desde que não tenham sido (i) onerados, de qualquer forma, em quaisquer operações e/ou (ii) objeto de adiantamento pela Grupo Soma. Sendo certo, que essas transações de cartões de débito e/ou crédito devem ser apresentadas nas demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Grupo Soma informando que tais valores estão líquidos dos itens (i) e (ii), caso contrário, não serão considerados na Dívida Líquida.

“EBITDA”: significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas ou informações financeiras trimestrais revisadas, conforme aplicável, consolidadas da Grupo Soma, lucro (prejuízo) líquido acumulado dos últimos 12 (doze) meses, antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro e de despesas de depreciação e amortização, e excluindo a perda por *impairment* de ativos.

Para os fins do disposto acima, o Índice Financeiro deverá ser calculado com base nas normas contábeis aplicáveis à época da elaboração das respectivas demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas (“Normas Aplicáveis”). Desse modo, a Grupo Soma desde já se compromete a apresentar à Securitizadora todas as informações contábeis necessárias para que a Securitizadora possa verificar o Índice Financeiro com base nas Normas Aplicáveis, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Grupo Soma que, por sua vez, serão auditadas ou revisadas, conforme aplicável, pelos auditores independentes da Grupo Soma à época. A Grupo Soma e a Emissora auxiliarão a Securitizadora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Securitizadora possa verificar o Índice Financeiro.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA FIADORA

7.1. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na legislação e na regulamentação aplicáveis, a Emissora e a Fiadora obrigam-se, individualmente, a:

- (i) disponibilizar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:
 - (a) com relação à Emissora e à Grupo Soma, em até 90 (noventa) dias contados da data do encerramento de cada exercício social, durante todo o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, (i) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração; (ii) declaração assinada por seus representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Fiadora perante a Debenturista; (c) que seus bens foram mantidos devidamente assegurados; e (d) que não foram praticados atos

em desacordo com os respectivos estatutos sociais; e (iii) relatório contendo a memória de cálculo do Índice Financeiro, elaborada pela Grupo Soma, explicitando todas as rubricas necessárias à referida apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora, à Grupo Soma e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) com relação à Grupo Soma, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do término de cada um dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, durante todo o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, observado o disposto no item (e) abaixo, (i) cópia de suas informações trimestrais (“ITR”) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial dos auditores independentes, bem como relatório de apuração do Índice Financeiro preparado pela Grupo Soma, ao término de cada trimestre, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Grupo Soma todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (ii) declaração assinada pelos administradores da Grupo Soma, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Fiadora perante a Debenturista; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;

(c) todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme 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 previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17. O referido organograma do grupo societário da Emissora e da Fiadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e

(d) cópia dos avisos aos debenturistas, fatos relevantes, conforme definidos na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 44”), assim como atas de suas assembleias ou reuniões de órgãos societários que, de alguma forma, envolvam interesse da Debenturista, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem (ou deveriam ter sido) publicados e disponibilizar em sua página na internet tais documentos, caso exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis.

(ii) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Fiadora, à Emissão e à Oferta em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o disposto na Resolução CVM 160;

- (iii) manter válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora e da Fiadora, exceto (i) no que se referir a licenças, concessões ou aprovações questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (ii) as licenças em processo tempestivo de emissão ou renovação pelos órgãos competentes;
- (iv) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (v) manter vigentes os seguros de todos seus ativos operacionais, conforme razoavelmente esperado e conforme as melhores práticas correntes em seus mercados de atuação;
- (vi) notificar a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6 da presente Escritura de Emissão em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que a Emissora tomar conhecimento de sua ocorrência;
- (vii) notificar a Debenturista, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da ciência pela Emissora, sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou da Fiadora, bem como quaisquer eventos ou situações que: (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) façam com que as demonstrações financeiras da Emissora e/ou da Fiadora, conforme aplicável, não mais reflitam a real condição financeira da Emissora e/ou da Fiadora;
- (viii) cumprir com todos os termos e condições pactuados no Acordo Judicial, bem como notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data de sua ciência, sobre qualquer descumprimento de obrigação estipulada no Acordo Judicial;
- (ix) cumprir com suas obrigações relacionadas ao pagamento de todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta;
- (x) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
- (xi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (xii) cumprir todas as determinações da CVM e da B3, inclusive mediante envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) encaminhar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela

Emissora relacionada a um Evento de Inadimplemento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento;

(xiv) encaminhar qualquer informação sobre a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação escrita nesse sentido feita pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(xv) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pela Debenturista, que venham a ser necessárias para proteger os seus direitos e interesses ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos da presente Escritura de Emissão;

(xvi) cumprir a legislação e regulamentação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo as Leis Socioambientais, adotando 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, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes, e observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023. A Emissora e a Fiadora obrigam-se, ainda, a proceder a 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 a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xvii) observar e cumprir, e fazer com que suas Afiliadas, sociedades sob controle comum e Partes Relacionadas cumpram, no exercício de suas funções, as leis ou regulamentos contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, terrorismo, “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a *U.S Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, e dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de seu relacionamento; (ii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para seu benefício, de suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum; (iii) informar, em até 1 (um) Dia Útil, por escrito, à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção; e (iv) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xviii) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão desta Emissão para a prática de ato previsto nas Leis Anticorrupção;

(xix) convocar, nos termos das disposições legais aplicáveis e da Cláusula 8 da presente Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre quaisquer matérias que estejam direta ou indiretamente relacionadas à presente Emissão;

(xx) durante todo o prazo de vigência das Debêntures, comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de qualquer ato ocorrido posteriormente à Data de Emissão, que modifique quaisquer das declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão;

(xxi) abster-se, até a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, de (i) revelar informações relativas à Oferta, exceto o que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (ii) utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados à Operação de Securitização;

(xxii) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturista e às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI sempre que solicitada e convocada nos prazos previstos na presente Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização;

(xxiii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; e (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão e à Oferta, tais como esta Escritura de Emissão, os Aditamentos e as Aprovações Societárias da Emissão;

(xxiv) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às expensas da Emissora, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nos documentos da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços relacionados à Operação de Securitização, a B3 e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como realizar todas e quaisquer outras providências necessárias à manutenção da validade e exequibilidade das Debêntures, bem como para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;

(xxv) contratar e manter contratada, às suas expensas, até a Data de Vencimento dos CRI, a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI ("Agência de Classificação de Risco"), a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco anualmente, contado da data do 1º (primeiro) relatório, até a Data de Vencimento ou a data do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro; (ii) sempre enviar uma cópia eletrônica ao Agente Fiduciário dos CRI do relatório atualizado, bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; observado que, caso a Agência de Classificação de Risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal

classificação de risco, a Emissora deverá **(1)** contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário dos CRI, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou **(2)** caso a agência de classificação de risco pretendida não esteja entre as indicadas no item (1) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar o Agente Fiduciário dos CRI e convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta; e

(xxvi) cumprir com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio.

7.1.1. A Emissora obriga-se, por si e pela Fiadora, a utilizar os recursos obtidos em decorrência da Oferta exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades.

8. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

8.1. Disposições Gerais

8.1.1. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista") o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizada de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista.

8.1.2. A assembleia geral poderá ser individualizada por Série ou conjunta, sendo que: **(i)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos de uma das Séries e não afetar adversamente os direitos das demais Séries, quais sejam: **(a)** alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo, mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, **(2)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, inclusive a Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série, **(3)** Data de Vencimento, e **(4)** Resgate Antecipado das Debêntures e/ou Valor de Resgate Antecipado das Debêntures e/ou Oferta de Resgate Antecipado da respectiva Série; **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Geral de Debenturista será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(ii)** quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral de Debenturista, conforme previstos nesta Escritura de Emissão; **(b)** obrigações da Emissora e/ou da Fiadora previstas nesta Escritura de Emissão; **(c)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista; **(d)** alteração de redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; **(e)** renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos da Debenturista, então será realizada Assembleia Geral de Debenturista conjunta,

computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

8.1.3. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturista para tanto.

8.2. Convocação

8.2.1. A Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pela Debenturista.

8.2.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Emissão; e

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

8.2.3. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

8.2.4. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e a Debenturista.

8.3. Quórum de Instalação

8.3.1. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

8.3.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos debenturistas.

8.4. Quórum de Deliberação

8.4.1. Enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, e as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, as manifestações e votos da Securitizadora, enquanto debenturista, deverão observar o disposto no Termo de

Securitização e as deliberações dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

8.4.2. Exceto pelos dispositivos desta Escritura de Emissão que estipulam quóruns específicos, as decisões nas Assembleias Gerais de Debenturista, incluindo casos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio (*waiver*) relacionados aos Eventos de Inadimplemento, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

8.4.3. A alteração de qualquer das seguintes matérias somente poderá ser aprovada pela Assembleia Geral de Debenturista, mediante aprovação exclusiva da Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI da respectiva série, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da respectiva série, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e segunda convocações: (i) Remuneração (exceto no caso de indisponibilidade da Taxa DI e/ou do IPCA, hipóteses em que deverão ser observados os quóruns previstos na Cláusula 8.4 acima); (ii) Datas de Pagamento da Remuneração, Datas de Amortização ou quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (iii) Data de Vencimento ou prazo de vigência; (iv) redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; (v) alteração dos quóruns de deliberação previstas nesta Escritura de Emissão; (vi) disposições desta Cláusula em relação às Debêntures e, consequentemente, aos CRI; (vii) criação de evento de repactuação; (viii) relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado e/ou ao resgate antecipado das Debêntures; e (ix) relativas à redução e/ou liberação total ou parcial da Fiança.

8.4.4. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização.

8.4.5. Exceto conforme expressamente previsto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, caso (i) a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão.

8.4.6. A Debenturista, por meio da subscrição ou aquisição das Debêntures, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

8.5. Mesa Diretora

8.5.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.

8.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

8.6.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando sua presença seja solicitada, hipótese em que será obrigatória.

8.6.2. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

9. DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DA FIADORA

9.1. A Emissora declara e garante, na data de assinatura desta Escritura de Emissão que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias, inclusive as societárias, à emissão das Debêntures, à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte 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 esta Escritura de Emissão 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) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas, constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, não tendo ocorrido, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

(vi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, se aplicável) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto por aquelas (i) em processo de obtenção ou renovação tempestiva perante os órgãos ambientais competentes; ou (ii) cuja obtenção ou renovação esteja sendo, de boa-fé, discutida judicial ou administrativamente, desde que tal discussão tenha efeito suspensivo da exigibilidade da autorização ou licença, conforme o caso;

(vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas na presente Escritura de Emissão não infringem ou contrariam: (i) qualquer contrato ou

documento no qual a Emissora e/ou suas controladas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(viii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor relacionada à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(ix) as informações financeiras individuais da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais nas respectivas datas;

(x) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA e da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série e da Remuneração foi decidida por livre vontade da Emissora e da Fiadora, em observância ao princípio da boa-fé;

(xi) 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;

(xii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora cujos efeitos estejam suspensos ou que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) (a) está observando e cumprindo seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em decisões, contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada; e (b) o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e da Oferta não resultará em violação de qualquer lei

aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;

(xiv) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora, observado o disposto na Cláusula 6.2.1, item (x), acima exclusivamente com relação aos Processos Trabalhistas;

(xv) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão e da Oferta, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas;

(xvi) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora, que constam desta Escritura de Emissão, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xvii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, para a realização da Emissão e constituição da Fiança, exceto pelo: (i) arquivamento das Aprovações Societárias da Emissão na JUCERJA, bem como suas publicações no Jornal de Publicação; (ii) arquivamento desta Escritura de Emissão na JUCERJA; e (iii) registro desta Escritura de Emissão no Cartório de RTD;

(xviii) a Emissora, por si, suas Afiliadas, sociedades sob controle comum e respectivas Partes Relacionadas, declara, neste ato, cumprir e estarem cientes dos termos das Leis Anticorrupção. A Emissora compromete-se, também, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declaram, ainda, que envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo a Emissora dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação;

(xix) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil;

(xx) cumpre integralmente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais aplicáveis à consecução dos seus objetos sociais, especialmente com as Leis Socioambientais, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes; e observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023;

(xxi) até a presente data, não sofreu pedido de falência ou apresentou pedido de autofalência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial; e

(xxii) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, silvícola ou trabalho infantil, bem como não adota ações que incentivem a prostituição, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023.

9.2. A Fiadora declara e garante, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias, inclusive as societárias, à concessão da Fiança, à emissão das Debêntures, à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte 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 esta Escritura de Emissão 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) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Fiadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, não tendo ocorrido, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- (vi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, conforme o caso) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades exceto por aquelas (i) em processo de obtenção ou renovação tempestiva perante os órgãos ambientais competentes; ou (ii) cuja obtenção ou renovação esteja sendo, de boa-fé, discutida judicial ou administrativamente, desde que tal discussão tenha efeito suspensivo da exigibilidade da autorização ou licença, conforme o caso;
- (vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas na presente Escritura de Emissão não infringem ou contrariam: (i) qualquer contrato ou documento no qual a Fiadora e/ou suas controladas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer

ativo ou bem da Fiadora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiadora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Fiadora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades;

- (viii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor relacionada à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes. A Fiadora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (ix) as informações financeiras da Fiadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações financeiras trimestrais referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2023, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos na data em que foram preparadas e refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Fiadora no período;
- (x) (i) o Formulário de Referência da Grupo Soma vigente nesta data, em conjunto com os Documentos da Operação, contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Emissora, da Fiadora, de suas atividades e situação econômico-financeira, da Oferta, das Debêntures, dos riscos inerentes às atividades da Emissora e da Fiadora e quaisquer outras informações relevantes sobre a Emissora, a Fiadora, suas operações e sua capacidade de geração de receitas e de pagamento das Debêntures; e (ii) não tem conhecimento de informações cuja omissão faça com que qualquer informação do material de divulgação da Oferta, do Formulário de Referência, comunicados ao mercado e dos fatos relevantes divulgados pela Grupo Soma seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente e/ou que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA e da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série e da Remuneração foi decidida por livre vontade entre Emissora e a Fiadora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de

quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Fiadora cujos efeitos estejam suspensos; ou que não causem um Efeito Adverso Relevante;

- (xiii) (i) está observando e cumprindo seu estatuto social, conforme aplicável, ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em decisões, contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada; e (ii) o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e da Oferta não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;
- (xiv) a Fiadora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante na Fiadora, observado o disposto na Cláusula 6.2.1, item (x) acima exclusivamente com relação aos Processos Trabalhistas;
- (xv) todas as informações prestadas pela Fiadora no âmbito da Emissão e da Oferta, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures e dos CRI, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas;
- (xvi) todas as declarações e garantias relacionadas à Fiadora, que constam desta Escritura de Emissão, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xvii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiadora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, para a realização da Emissão e constituição da Fiança, exceto pelo: (i) arquivamento das Aprovações Societárias da Emissão na JUCERJA, bem como suas publicações no Jornal de Publicação; (ii) arquivamento desta Escritura de Emissão na JUCERJA; e (iii) registro desta Escritura de Emissão no Cartório de RTD;
- (xviii) a Fiadora, por si, suas Afiliadas, sociedades sob controle comum e respectivas Partes Relacionadas declaram, neste ato, cumprir e estarem cientes dos termos das Leis Anticorrupção. A Fiadora compromete-se, também, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara, ainda, que envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo a Fiadora dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a Fiadora, previamente ao início de sua atuação;
- (xix) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculante da Fiadora, conforme aplicável, exequível de acordo com os seus termos e

condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

- (xx) cumpre integralmente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais aplicáveis à consecução dos seus objetos sociais, especialmente com as Leis Socioambientais, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes; e observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023;
- (xxi) até a presente data, não sofreu pedido de falência ou apresentou pedido de autofalência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial; e
- (xxii) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, silvícola ou trabalho infantil, bem como não adota ações que incentivem a prostituição, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023.

9.2.1. Adicionalmente, a Emissora e a Fiadora declaram e garantem que, até a presente data, nem a Emissora, nem a Fiadora e nem qualquer uma de suas Afiliadas e sociedades sob controle comum, diretores, membros de conselho de administração, quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício (“Representantes”): (i) usaram recursos da Emissora, da Fiadora, de quaisquer de suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fizeram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção; (v) fizeram qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal (em conjunto, “Condutas Indevidas”). A Emissora e a Fiadora obrigam-se, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, a observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, suas Afiliadas, sociedades sob controle comum e Representantes, todas e quaisquer Leis Anticorrupção, bem como abster-se de praticar quaisquer das Condutas Indevidas, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais, previamente ao início de sua atuação no âmbito da presente Escritura de Emissão; e (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira.

9.2.2. A Emissora e a Fiadora, por si e por suas respectivas Afiliadas e sociedades sob controle comum, declaram, garantem e certificam, individualmente, que: (i) atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as

disposições das Leis Anticorrupção; (ii) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das leis indicadas no item “i”; (iii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com essas leis; (iv) seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito relacionados às leis indicadas nos itens “i” e “iii”; e (v) adotam as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das leis referidas nos itens “i” e “iii”.

9.2.3. A Emissora e a Fiadora concordam que, se em algum momento, as declarações, garantias e certificações dispostas na Cláusula 9.2.2 acima não forem mais exatas e completas, elas notificarão imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI e fornecerão, juntamente com a notificação, relatório complementar explicando referida alteração, devendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, em tais casos, convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI com o fim de deliberar o não vencimento antecipado da dívida decorrente das Debêntures.

9.2.4. Sem prejuízo das obrigações dispostas na Cláusula 7 acima, a Emissora declara, por si e pela Fiadora que: (i) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis à sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes; (ii) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023; (iii) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023; (iv) está cumprindo os termos do Acordo Judicial; (v) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023; e (vi) que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das

obrigações previstas na Cláusula 7 acima permitirá que a Debenturista considere as dívidas da Emissora antecipadamente vencidas. Adicionalmente, a Emissora se obriga, por si e pela Fiadora, durante a vigência das Debêntures, a:

- (i) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que por estes solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
- (ii) comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;
- (iii) não utilizar os recursos da Oferta em desacordo com as finalidades previstas neste documento, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biossegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
- (iv) manter a Debenturista e os Titulares dos CRI indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Debêntures;
- (v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da Emissão;
- (vi) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil; e
- (vii) não utilizar os recursos obtidos com a Emissão, de forma direta ou indireta, para realização de atividades, investimento ou qualquer outra forma de aplicação, em áreas embargadas pelo IBAMA.

10. DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA

10.1.1. Todas as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação e viabilização da Operação de Securitização deverão ser previamente submetidos e aprovados pela Emissora, sob pena de não serem pagos ou reembolsados.

10.1.2. Correrão por conta da Emissora, por meio de pagamento direto ou indiretamente, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Emissora, as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos, que sejam recorrentes, decorrentes da estruturação, securitização e viabilização da emissão dos CRI, bem como o pagamento à Securitizadora (na qualidade de emissora dos CRI) da taxa de administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valores indicados na tabela descrita no Anexo VI a esta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 10.1.2 acima.

10.1.3. Sem prejuízo das despesas previstas no Anexo VI desta Escritura de Emissão, serão de responsabilidade da Emissora, por meio de pagamento direto ou indireto, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Emissora, as seguintes despesas extraordinárias, que sejam de sua competência, conforme listadas no Termo de Securitização:

- (i) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora esteja inadimplente com suas obrigações neste sentido;
- (iii) emolumentos e demais despesas de registro e manutenção da B3, CVM ou da ANBIMA relativos aos CRI e a Operação de Securitização;
- (iv) custos relacionados a qualquer realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada nos termos do Termo de Securitização;
- (v) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e das Debêntures: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionais aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários e das Debêntures para outra companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, na hipótese de o Agente

Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização; e

(vi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização e nesta Escritura de Emissão.

10.1.4. Caso qualquer das despesas acima descritas não seja pontualmente paga pela Emissora, nos termos das Cláusulas 10.1.1 e 10.1.2 acima, o pagamento destas será arcado pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, mediante a utilização de recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, a serem reembolsados pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento de tais despesas, e, caso os recursos do respectivo Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas nos respectivos contratos que tratam da prestação de serviços ou solicitar aos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora nos termos desta Cláusula.

10.1.5. Caso as Debêntures sejam objeto de vencimento antecipado ou resgate antecipado e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Emissora passará a ser responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos, conforme previsto no Termo de Securitização, até a integral comprovação da Destinação de Recursos, que não poderá ocorrer após a Data de Vencimento originalmente pactuada.

10.1.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora estará obrigada a suportar Despesas com recursos próprios.

10.1.7. Para fins de acompanhamento das despesas da operação, a Securitizadora se obriga a enviar os extratos da Conta Centralizadora 5 (cinco) Dias Úteis após a devida solicitação pela Emissora.

10.2. Fundo de Despesas

10.2.1. Em conformidade com a Cláusula 4.13 acima, a Securitizadora deverá reter, do valor devido a título de integralização das Debêntures e (na proporção que as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série representam em relação ao saldo devedor total), montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do Fundo de Despesas.

10.2.1.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA” e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos (“Aplicações”).

Financeiras Permitidas”). As Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser, obrigatória e previamente, validadas junto à Emissora.

10.2.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Debenturista não terá qualquer responsabilidade com relação à rentabilidade ou eventuais prejuízos resultantes de tais aplicações, desde que realizadas em conformidade com o disposto na Cláusula 10.2.1.1 acima. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

10.2.2. Caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), atualizados anualmente pelo IPCA desde a Data de Início da Rentabilidade, a Debenturista deverá notificar a Emissora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, estando a Emissora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

10.2.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, se houver. As Despesas que forem pagas pela Debenturista com os recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

10.2.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito das Debêntures, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização, sem prejuízo dos Encargos Moratórios.

10.2.6. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual

remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

10.2.7. Após a quitação integral de todos os valores devidos em razão da Emissão e da Operação de Securitização, a Debenturista deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente da Conta Centralizadora para a Emissora, na Conta de Livre Movimentação.

10.2.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

10.3. Fundo de Reserva

10.3.1. Não será constituída reserva financeira (fundo de reservas) para fazer frente ao pagamento de valores aos Titulares dos CRI.

11. PAGAMENTO DE TRIBUTOS

11.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério: (i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora; ou (ii) promover o Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.1.1 acima.

11.2. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso decorrente da não destinação dos recursos captados por meio das Debêntures na forma da Cláusula 3.2 acima, ocasião na qual a Emissora será responsável por pagar e/ou indenizar a Debenturista, os Titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Notificações

12.1.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão

CEP 20.921-030, Rio de Janeiro, RJ

At.: Gabriel Lobo

Tel.: (21) 2503-6850 (ramal: 7105)

E-mail: gabriel.lobo@somagrupo.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,

São Paulo, SP

CEP 05501-900

At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

12.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de “aviso de entrega e leitura”. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

12.1.3. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora poderá ser realizado via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins desta Escritura de Emissão, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>), sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

12.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes 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 nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

12.4. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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.

12.5. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

12.6. A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do Banco Central do Brasil, da CERC Central de Recebíveis S.A. e da B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.7. A Emissora e a Fiadora autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a divulgar os dados e informações das Debêntures, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora e pela Fiadora, nos termos da Cláusula 7.1, (i) acima.

12.8. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

12.9. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.10. Exceto se previsto de outra forma nesta Escritura de Emissão, os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.11. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturista e Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre aditamentos aos Documentos da Operação decorrentes: **(i)** da correção de erros não materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, conforme aplicável, ou **(iv)** da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista e aos Titulares dos

CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e/ou dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI.

12.12. Assinatura por Certificado Digital

12.12.1. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

12.12.2. Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

12.13. Foro

12.13.1. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

Rio de Janeiro, 25 de janeiro de 2024.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)
(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.”)

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DocuSigned by:

Assinado por: GABRIEL SILVA LOBO LEITE:13968503767
CPF: 13968503767
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 4:35:33 PM BRT

FAF1021BD0EA4853BC0C55BDE3588B7

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:

Assinado por: RODRIGO CARDOZO MARTINS:08769264724
CPF: 08769264724
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 4:59:43 PM BRT

DE083A5480FD4095895CF4E5337E0CE0

Nome:
Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:

Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839
CPF: 36858500839
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 4:24:16 PM BRT

896EF32C9492474592C8BC76F9976F6F

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:

Assinado por: OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER:350074...
CPF: 35007488162
Papel: Diretor de Compliance
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 7:21:13 PM BRT

B05B3427B646AE2FDD1550827EAB5F9

Nome:
Cargo:

GRUPO DE MODA SOMA S.A.

DocuSigned by:

Assinado por: GABRIEL SILVA LOBO LEITE:13968503767
CPF: 13968503767
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 4:35:38 PM BRT

FAF1021BD0EA4853BC0C55BDE3588B7

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:

Assinado por: RODRIGO CARDOZO MARTINS:08769264724
CPF: 08769264724
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 4:59:38 PM BRT

DE083A5480FD4095895CF4E5337E0CE0

Nome:
Cargo:

Testemunhas

DocuSigned by:

Assinado por: GUSTAVO GONZAGA BORGES:1458092708
CPF: 1458092708
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 4:29:40 PM BRT

6C32CC7A5F65490DB3CB735823D9E654

Nome:
CPF:

DocuSigned by:

Assinado por: GIOVANE DUARTE MORENO:44999596830
CPF: 44999596830
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 4:30:36 PM BRT

F1AE762FBF784466BFE218530DCB48E

Nome:
CPF:

262

ANEXO I

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ANEXO I-A**CUSTOS E DESPESAS DESTINAÇÃO FUTURA E CONTRATOS DE LOCAÇÃO DESTINAÇÃO FUTURA**

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2016	31/12/2035	29.888.483	6,0%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phidias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2030	26.817.237	5,4%
CD - GENERAL BRUCE 330	Rua General Bruce, 330 - São Cristóvão - Botafogo	3º RGI da Capital - Rio de Janeiro - 38155	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	15/12/2015	30/11/2030	28.407.398	5,7%
CD - CAXIAS	Distribution Park Duque de Caxias - Rua Dezesseis, nº 200, D1-B Distrito Industrial Codin, Bairro -Xerém –	5ª Circunscrição (4º Distrito) – Duque de Caxias - RJ -5914	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	22/05/2023	21/05/2024	307.851	0,1%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	Rio de Janeiro									
ESCRITÓRIO - JARDIM BOTÂNICO	Rua Jardim Botânico, 97 - Jardim Botânico - Rio de Janeiro	2º RGI do Rio de Janeiro - 91652	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	15/02/2023	14/02/2029	22.393.880	4,5%
ESCRITÓRIO - BOTAFOGO	Av. Pasteur, 154 - Botafogo - Rio de Janeiro	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2021	31/03/2028	15.486.054	3,1%
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 -142769	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2013	31/08/2026	6.162.125	1,2%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/06/2021	31/05/2026	6.549.951	1,3%
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/01/2017	19/01/2022	3.989.756	0,8%
FÁBULA – BARRA SHOPPING (LUC 125-B)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	15/04/2018	14/04/2028	3.738.868	0,7%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/06/2021	31/05/2026	397.494	0,1%
FARM – BÚZIOS (LOJA DE RUA) (LUC 04,05,11)	Rua das Pedras, nº 73 – Búzios – Rio de Janeiro	1º RGI – Cabo Frio – Rio de Janeiro - 1408	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/04/2017	31/03/2027	2.109.000	0,4%
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	06/05/2023	05/05/2028	4.352.844	0,9%
HERING STORE MEGA – MORUMBI (LUC 59/102-I)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/04/2021	09/04/2026	4.247.249	0,8%
HERING STORE – ANÁLIA FRANCO (LUC OQ-10/11/12/13)	Av. Regente Feijó n.º 1.739, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP	9º RGI – São Paulo - 195694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	3.117.465	0,6%
HERING STORE – BH SHOPPING	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere,	2º RGI – Belo Horizonte – Minas	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/10/2020	30/10/2025	3.084.911	0,6%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 16/17)	Belo Horizonte/BH	Gerais - 62426 – 62427								
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/02/2023	31/01/2028	2.811.731	0,6%
HERING STORE – SÃO CAETANO (LUC 1025)	Alameda Terracota Nº 545, Espaço Cerâmica São Caetano do Sul, SP CEP: 09531-190.	2º RGI - São Caetano do Sul – São Paulo - 53.194 - 53.195 - 53.196 - 53.197 - 53198	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	12/08/2019	11/08/2024	2.291.121	0,5%
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	22/06/2022	21/06/2027	2.289.486	0,5%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/12/2022	30/12/2027	2.115.615	0,4%
HERING STORE	Av. Higienópolis,	2º RGI – Capital –	NÃO	SIM	N/A	Locação	01/08/2020	31/07/2025	2.046.706	0,4%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
– HIGIENÓPOLIS (LUC 4006A/4007/4008)	nº698, Higienópolis, São Paulo/SP	São Paulo - 97202				Futuro				
HERING STORE – PÁTIO SAVASSI (LUC 141/142/143/144)	Avenida do Contorno, nº6061, Savassi – Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 91428	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/12/2016	31/01/2026	1.987.195	0,4%
HERING STORE – SHOPPING TIJUCA (LUC 1093/1095/1096)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	10º RGI – Rio de Janeiro - 60495- 60493-60496	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	31/12/2023	30/12/2028	1.906.327	0,4%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 – 70639	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/06/2019	09/06/2029	1.902.830	0,4%
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC	SAI/SO área 6580, Guará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	23/07/2019	22/07/2024	1.833.105	0,4%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
2434-B)										
HERING STORE – IGUATEMI CAMPINAS (LUC 03/04 - 2º piso) (LUC 329)	Av. Iguatemi, 777 - Vila Brandina, Campinas/SP	1º RGI - Campinas - São Paulo - 14510	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	30/09/2028	1.817.153	0,4%
HERING STORE MEGA – DOM PEDRO (LUC20/250-A/423)	Avenida Guilherme Campos, nº 500, Jd. Santa Genebra, Campinas – São Paulo	2º RGI de Campinas - SP - 126.946	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	18/05/2021	17/05/2031	1.813.469	0,4%
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM SALVADOR (LUC 1055)	Estrada do Coco, Km 12,5 - Abrantes, Camaçari - BA, 42827-970	1º RGI – Camaçari - Bahia - 36.957	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	01/10/2028	1.585.783	0,3%
HERING STORE – VILLA LOBOS (LUC 141)	Av. das Nações Unidas, 4777 - Alto de Pinheiros, São Paulo - SP, 05477-000	10º RGI – São Paulo - 98230	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2020	30/04/2025	1.566.411	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	1.550.328	0,3%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2023	30/06/2028	1.543.856	0,3%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40.267	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/03/2022	28/02/2027	1.513.261	0,3%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália, nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	27/03/2008	29/03/2018	1.502.324	0,3%
HERING STORE – METRÔ TATUAPÉ (LUC S-29/30/31/32)	Rua Domingos Agostim, 91 - Cidade Mãe do Céu, São Paulo - SP, 03306-010	9º RGI – São Paulo - 163538 – 163537 – 163536 - 163535 - 163533	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2022	30/06/2029	1.450.035	0,3%
ESPAÇO	Avenida Dona Teresa	1º RGI – Duque de	NÃO	SIM	N/A	Locação	01/04/2023	01/04/2028	1.289.647	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING – OUTLET PREMIUM RJ (LUC 1005/1006)	Cristina, 2000, Chácara Rio Petrópoles, Rio de Janeiro	Caxias – Rio de Janeiro - 2816				Futuro				
DZARM - Center Norte (ANTIGA HERING KIDS) - LUC 210	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2019	01/10/2024	1.284.427	0,3%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2019	01/09/2024	1.249.058	0,2%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/02/2020	19/02/2030	1.233.716	0,2%
HERING STORE MEGA -NORTE SHOPPING (LUC 401-A/401D)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro	6º RGI da Capital - 48968	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/01/2021	30/01/2026	1.229.677	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – PALLADIUM (LUC 2010/2011)	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2013	30/04/2018	1.192.817	0,2%
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844/154.845	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2015	30/09/2025	1.131.243	0,2%
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810 135.811 135.812 135.813	SIM	NÃO	N/A	Locação Futuro	02/04/2020	01/04/2025	1.131.000	0,2%
HERING STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	30/03/2023	29/03/2028	1.081.079	0,2%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/08/2019	31/07/2025	1.042.645	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC T-62)										
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2022	31/08/2027	1.030.532	0,2%
HERING STORE – BEIRA MAR SHOPPING (LUC 385/386)	Rua Bocaiuva, nº2648, Centro, Florianópolis/SC	1º RGI – Florianópolis- Santa Catarina - 71093	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	02/08/2019	01/08/2024	998.707	0,2%
HERING STORE – BALNEÁRIO CAMBORIÚ (LUC 57/58)	Av. Santa Catarina, nº01, Bairro dos Estados, Balneário Camboriu/SC	1º RGI -Balneário Camboriú – Santa Catarina - 90358	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	27/10/2012	26/10/2027	909.199	0,2%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2021	01/10/2026	890.990	0,2%
HERING STORE – PÁTIO BRASIL (LUC 249/250)	Setor Comercial Sul, Quadra 07, Bloco “A”, Piso T1 –	1º RGI – Distrito Federal - 137069	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/02/2016	01/11/2027	841.788	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	Administração, Brasília (DF)									
HERING STORE – ESTAÇÃO CURITIBA (LUC 1131)	Av. Sete de Setembro, 2775. Curitiba, PR, Brasil	7º RGI - Curitiba - Paraná - 12.162 - 12.163 - 12.164 - 19.113 - 19.114 - 26.536	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/05/2020	19/05/2025	803.555	0,2%
ESPAÇO HERING – JOSÉ PAULINO (LOJA DE RUA)	Rua José Paulino, nº569, São Paulo/SP	8º RGI – São Paulo - 91330	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/06/2023	31/05/2027	772.119	0,2%
HERING STORE – BRASÍLIA SHOPPING (LUC 234-B)	SCN Quadra 05 Bloco A – Asa Norte, Brasília/DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 51146	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	765.441	0,2%
HERING STORE – AVENIDA BRASIL (LOJA DE RUA) (SALA 01)	Avenida Brasil, n. 1.500, Balneário Camboriú, Santa Catarina/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 123696	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/02/2016	01/04/2026	712.814	0,1%
HERING STORE	Rua Gonçalves Crespo,	9º RGI – Central –	NÃO	SIM	N/A	Locação	01/07/2022	30/06/2027	613.771	0,1%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
– BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	São Paulo - 18406 – 2013927				Futuro				
ESPAÇO HERING – I FASHION SANTA CATARINA (LUC 206)	Km 165, Br 101, Bairro Sul do Rio, Cidade Tijucas, Santa Catarina	RGI – Tijucas – Santa Catarina - 36724	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	30/09/2017	29/09/2022	591.216	0,1%
HERING STORE – SHOPPING CIDADE BH (LUC RJ 53/54)	Rua dos Tupis, 337 - Centro Belo Horizonte - MG	1º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 45587 - 74246 - 66751 - 67760 - 67761 - 80540 - 159021 - 159022 - 22705 - 159021 - 159022 - 22705	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2020	30/06/2025	589.735	0,1%
HERING STORE MINAS SHOPPING (LUC	Av. Cristiano Machado, nº4000, União, Belo Horizonte, Minas	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 44035	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2023	12/02/2025	584.389	0,1%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
146/147)	Gerais									
HERING STORE – BOULEVARD SHOPPING BH (LUC 2012/2013)	Av. dos Andradas, 3000 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 99529	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	15/08/2020	14/08/2025	459.547	0,1%
HERING STORE – PÁTIO BATEL (HERING BASIC) (LUC 346)	Avenida do Batel, 1868, L2, Curitiba/PR	6º RGI de Curitiba - PR - 103.312	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2019	30/04/2029	368.589	0,1%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/08/2021	09/08/2026	212.797	0,0%
HERING STORE MEGA - IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	20/03/2023	19/03/2028	145.247	0,0%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESPAÇO HERING – SÓ MARCAS (LUC 109)	Av. Cardeal Eugênio Pacelli, nº 1.336, Contagem, Minas Gerais	RGI – Contagem – Minas Gerais - 56046-78493	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/11/2018	31/10/2028	398.649	0,1%
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2023	31/08/2028	875.488	0,2%
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caiçaras – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	30/09/2028	717.269	0,1%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri -São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	27/10/2022	26/10/2027	1.934.338	0,4%
HERING STORE -MUELLER SHPPING (LUC 198/9/201)	Rua Visconde de Taunay, 235 - Centro Joinville/SC - CEP 89201-908	2º RGI de Joinville - SC - 25369	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2008	30/09/2028 (RENOVATÓRIA)	808.266	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phidias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/09/2020	31/08/2030	32.435.790	6,5%
CD - GENERAL BRUCE 330	Rua General Bruce, 330 - São Cristóvão - Botafogo	3º RGI da Capital - Rio de Janeiro - 38155	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	15/12/2015	30/11/2030	11.089.310	2,2%
ESCRITÓRIO - JARDIM BOTÂNICO	Rua Jardim Botânico, 97 - Jardim Botânico - Rio de Janeiro	2º RGI do Rio de Janeiro - 91652	SIM	SIM	N/A	Obras Futuro	15/02/2023	14/02/2029	2.772.328	0,6%
ESCRITÓRIO - BOTAFOGO	Av. Pasteur, 154 - Botafogo - Rio de Janeiro	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2021	31/03/2028	2.772.328	0,6%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/06/2021	31/05/2026	1.584.187	0,3%
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	20/01/2017	19/01/2022	1.584.187	0,3%
FÁBULA – BARRA	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	15/04/2018	14/04/2028	1.584.187	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
SHOPPING (LUC 125-B)	Tijuca, Rio de Janeiro.									
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	01/06/2021	31/05/2026	1.584.187	0,3%
FARM – BÚZIOS (LOJA DE RUA) (LUC 04,05,11)	Rua das Pedras, nº 73 – Búzios – Rio de Janeiro	1º RGI – Cabo Frio – Rio de Janeiro - 1408	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/04/2017	31/03/2027	1.584.187	0,3%
FÁBRICA BOM RETIRO MATRIZ	Rua Hermann Hering, 1790, Bom Retiro, Blumenau - SC · CEP 89010-900	1º RGI - Blumeau - SC- 6744	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	-	-	27.133.333	5,4%
FÁBRICA BOM RETIRO TECELAGEM	Rua Hermann Hering, 1790, Bom Retiro, Blumenau - SC · CEP 89010-900	1º RGI - Blumeau - SC-2641	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	-	-	2.929.167	0,6%
FÁBRICA ITORORÓ	R. Itororó, 95 - Velha Central, Blumenau - SC, 89040-200, Brasil	2º RGI - Blumenau - SC - 11572	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	-	-	2.929.167	0,6%
CD SÃO LUIZ	São Luís de Montes	1º RGI de Montes	NÃO	NÃO	N/A	Obras	-	-	5.858.333	1,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
DE MONTES BELOS	Belos, GO, 76100-000	Belos - GO - 12.053				Futuro				
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2016	31/12/2035	14.645.833	2,9%
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 -142769	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2013	31/08/2026	2.929.167	0,6%
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	31/10/2020	30/10/2025	3.383.757	0,7%
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	23/07/2019	22/07/2024	3.383.757	0,7%
HERING STORE – BOURBON	Rua Palestra Itália,nº 500 - Perdizes, São	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	27/03/2008	29/03/2018	3.188.757	0,6%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
SHOPPING (LUC 169)	Paulo - SP									
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/08/2019	31/07/2025	2.991.757	0,6%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 – 70639	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	10/06/2019	09/06/2029	2.991.757	0,6%
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844/154.845	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/10/2015	30/09/2025	2.991.757	0,6%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	20/02/2020	19/02/2030	2.903.757	0,6%
HERING STORE	Av. Pres. Kennedy,	5º RGI – Curitiba -	NÃO	SIM	N/A	Obras	01/05/2013	30/04/2018	2.903.757	0,6%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
– PALLADIUM (LUC 2010/2011)	4121 - Portão, Curitiba - PR	Paraná - 59032				Futuro				
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40267	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	01/03/2022	28/02/2027	1.320.157	0,3%
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/07/2022	30/06/2027	1.228.273	0,2%

ANEXO I-B**CUSTOS E DESPESAS REEMBOLSO E CONTRATOS DE LOCAÇÃO DESTINAÇÃO REEMBOLSO**

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/01/2016	31/12/2035	8.301.016	1,7%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phidias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2030	4.809.924	1,0%
DZARM - Center Norte (ANTIGA HERING KIDS) - LUC 210	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2019	01/10/2024	1.291.448	0,3%
DZARM – MORUMBI	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2019	01/09/2024	1.382.158	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 32-S)	Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900									
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/01/2013	31/08/2026	1.908.575	0,4%
ESPAÇO HERING – I FASHION SANTA CATARINA (LUC 206)	Km 165, Br 101, Bairro Sul do Rio, Cidade Tijucas, Santa Catarina	RGI – Tijucas – Santa Catarina - 36724	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	30/09/2017	29/09/2022	673.394	0,1%
ESPAÇO HERING – JOSÉ PAULINO (LOJA DE RUA)	Rua José Paulino, nº569, São Paulo/SP	8º RGI – São Paulo - 91330	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/06/2023	31/05/2027	877.705	0,2%
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM RJ	Avenida Dona Teresa Cristina, 2000, Chácara Rio Petrópoles, Rio de Janeiro	1º RGI – Duque de Caxias – Rio de Janeiro - 2816	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/04/2023	01/04/2028	1.587.622	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 1005/1006)										
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM SALVADOR (LUC 1055)	Estrada do Coco, Km 12,5 - Abrantes, Camaçari - BA, 42827-970	1º RGI – Camaçari - Bahia - 36.957	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	01/10/2028	1.918.983	0,4%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/08/2021	09/08/2026	240.935	0,0%
ESPAÇO HERING – SÓ MARCAS (LUC 109)	Av. Cardeal Eugênio Pacelli, nº 1.336, Contagem, Minas Gerais	RGI – Contagem – Minas Gerais - 56046-78493	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/11/2018	31/10/2028	484.581	0,1%
FÁBULA – BARRA SHOPPING	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	15/04/2018	14/04/2028	1.022.490	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 125-B)										
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/01/2017	19/01/2022	1.016.259	0,2%
HERING STORE – ANÁLIA FRANCO (LUC OQ-10/11/12/13)	Av. Regente Feijó n.º 1.739, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP	9º RGI – São Paulo - 195694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	3.667.582	0,7%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40.267	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/03/2022	28/02/2027	1.847.169	0,4%
HERING STORE – AVENIDA BRASIL (LOJA DE RUA)	Avenida Brasil, n. 1.500, Balneário Camboriú, Santa Catarina/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 123696	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/02/2016	01/04/2026	853.643	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(SALA 01)										
HERING STORE – BALNEÁRIO CAMBORIÚ (LUC 57/58)	Av. Santa Catarina, nº01, Bairro dos Estados, Balneário Camboriú/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 90358	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/10/2012	26/10/2027	987.062	0,2%
HERING STORE – BEIRA MAR SHOPPING (LUC 385/386)	Rua Bocaiuva, nº2648, Centro, Florianópolis/SC	1º RGI – Florianópolis-Santa Catarina - 71093	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	02/08/2019	01/08/2024	1.089.836	0,2%
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/10/2020	30/10/2025	3.779.196	0,8%
HERING STORE – BOULEVARD SHOPPING BH (LUC 2012/2013)	Av. dos Andradas, 3000 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 99529	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	15/08/2020	14/08/2025	1.091.657	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2022	30/06/2027	1.467.873	0,3%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália,nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/03/2008	29/03/2018	1.834.998	0,4%
HERING STORE – BRASÍLIA SHOPPING (LUC 234-B)	SCN Quadra 05 Bloco A – Asa Norte, Brasília/DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 51146	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	850.357	0,2%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/08/2019	31/07/2025	1.158.178	0,2%
HERING	Av. Sete de Setembro,	7º RGI - Curitiba	NÃO	SIM	N/A	Locação	20/05/2020	19/05/2025	904.305	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
STORE – ESTAÇÃO CURITIBA (LUC 1131)	2775. Curitiba, PR, Brasil	- Paraná - 12.162 - 12.163 - 12.164 -19.113 - 19.114 - 26.536				Reembolso				
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844 /154.845	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2015	30/09/2025	1.218.893	0,2%
HERING STORE – HIGIENÓPOLIS (LUC 4006A/4007/4008)	Av. Higienópolis, nº698, Higienópolis, São Paulo/SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 97202	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/08/2020	31/07/2025	2.648.746	0,5%
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810	SIM	NÃO	N/A	Locação Reembolso	02/04/2020	01/04/2025	2.552.000	0,5%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – IGUATEMI CAMPINAS (LUC 03/04 - 2º piso) (LUC 329)	Av. Iguatemi, 777 - Vila Brandina, Campinas/SP	1º RGI - Campinas - São Paulo - 14510	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	1.948.119	0,4%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2022	31/08/2027	1.180.502	0,2%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/02/2020	19/02/2030	2.922.949	0,6%
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	22/06/2022	21/06/2027	2.388.722	0,5%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – METRÔ TATUAPÉ (LUC S-29/30/31/32)	Rua Domingos Agostim, 91 - Cidade Mãe do Céu, São Paulo - SP, 03306-010	9º RGI – São Paulo - 163538 – 163537 – 163536 - 163535 -163533	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2022	30/06/2029	1.780.047	0,4%
HERING STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	30/03/2023	29/03/2028	1.065.771	0,2%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº 1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 –70639	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/06/2019	09/06/2029	2.276.717	0,5%
HERING STORE – PALLADIUM (LUC	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2013	30/04/2018	1.280.637	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
2010/2011)										
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	23/07/2019	22/07/2024	1.803.495	0,4%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2021	01/10/2026	1.771.813	0,4%
HERING STORE – PÁTIO BATEL (HERING BASIC) (LUC 346)	Avenida do Batel, 1868, L2, Curitiba/PR	6º RGI de Curitiba - PR - 103.312	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2019	30/04/2029	747.385	0,1%
HERING STORE – PÁTIO BRASIL (LUC 249/250)	Setor Comercial Sul, Quadra 07, Bloco “A”, Piso T1 – Administração, Brasília	1º RGI – Distrito Federal - 137069	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/02/2016	01/11/2027	923.656	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	(DF)									
HERING STORE – PÁTIO SAVASSI (LUC 141/142/143/144)	Avenida do Contorno, nº6061, Savassi – Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 91428	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/12/2016	31/01/2026	4.047.476	0,8%
HERING STORE – SÃO CAETANO (LUC 1025)	Alameda Terracota Nº 545, Espaço Cerâmica São Caetano do Sul, SP CEP: 09531-190.	2º RGI - São Caetano do Sul – São Paulo - 53.194 - 53.195 - 53.196 - 53.197 - 53198	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	12/08/2019	11/08/2024	2.697.221	0,5%
HERING STORE – SHOPPING CIDADE BH (LUC RJ 53/54)	Rua dos Tupis, 337 - Centro Belo Horizonte - MG	1º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 45587 - 74246 - 66751 - 67760 - 67761 - 80540 - 159021 - 159022	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2020	30/06/2025	602.049	0,1%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
		- 22705 - 159021 - 159022 - 22705								
HERING STORE – SHOPPING TIJUCA (LUC 1093/1095/1096)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	10º RGI – Rio de Janeiro - 60495-60493-60496	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/12/2023	30/12/2028	2.242.695	0,4%
HERING STORE – VILLA LOBOS (LUC 141)	Av. das Nações Unidas, 4777 - Alto de Pinheiros, São Paulo - SP, 05477-000	10º RGI – São Paulo - 98230	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2020	30/04/2025	1.776.242	0,4%
HERING STORE – XV DE NOVOEMBRO (LOJA DE RUA)	Rua XV de Novembro, nº431, Centro, Curitiba/PR	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/04/2012	05/09/2027	515.119	0,1%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/12/2022	30/12/2027	2.074.140	0,4%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 107-A)										
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	06/05/2023	05/05/2028	3.618.364	0,7%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2023	30/06/2028	1.338.938	0,3%
HERING STORE MEGA – DOM PEDRO (LUC20/250-A/423)	Avenida Guilherme Campos, nº 500, Jd. Santa Genebra, Campinas – São Paulo	2º RGI de Campinas - SP - 126.946	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	18/05/2021	17/05/2031	1.662.665	0,3%
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/02/2023	31/01/2028	2.665.854	0,5%
HERING	Rua Visconde de Pirajá,	5º RGI – Centro	NÃO	NÃO	N/A	Locação	20/03/2023	19/03/2028	123.212	0,0%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
STORE MEGA -IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	– Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662				Reembolso				
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2023	31/08/2028	852.752	0,2%
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	1.752.223	0,4%
HERING STORE MEGA – MORUMBI (LUC 59/102-I)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/04/2021	09/04/2026	4.550.089	0,9%
HERING STORE MEGA	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 -	6º RGI da Capital – RJ -	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/01/2021	30/01/2026	1.452.608	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
-NORTE SHOPPING (LUC 401-A/401D)	Cachambi, Rio de Janeiro	48968								
HERING STORE MINAS SHOPPING (LUC 146/147)	Av. Cristiano Machado, nº4000, União, Belo Horizonte, Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 44035	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2023	12/02/2025	650.070	0,1%
HERING STORE - MUELLER SHPPING (LUC 198/9/201)	Rua Visconde de Taunay, 235 - Centro Joinville/SC - CEP 89201-908	2º RGI de Joinville - SC - 25369	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2008	30/09/2028	904.153	0,2%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri - São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/10/2022	26/10/2027	1.962.333	0,4%
HERING STORE MUNDO –	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caieiras – Belo	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais -	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	801.751	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	56792								
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	70.955	0,0%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	1.698.593	0,3%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri - São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Obras Reembolso	27/10/2022	26/10/2027	7.934.611	1,6%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno -	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	10/08/2021	09/08/2026	6.557.572	1,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
PREMIUM (LUC 31B/32)		Pernambuco - 6343								
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phídias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2020	31/08/2030	6.455.368	1,3%
HERING STORE MEGA -IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662	NÃO	NÃO	N/A	Obras Reembolso	20/03/2023	19/03/2028	3.836.792	0,8%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	31/12/2022	30/12/2027	3.139.238	0,6%
HERING STORE MEGA – CENTER	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/07/2023	30/06/2028	2.840.168	0,6%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
NORTE (LUC 1168)										
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/02/2023	31/01/2028	2.239.647	0,4%
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	06/05/2023	05/05/2028	1.903.072	0,4%
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2023	31/08/2028	1.719.756	0,3%
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	1.555.873	0,3%
HERING	Rua Sete de Setembro,	1º RGI -	NÃO	SIM	N/A	Obras	30/03/2023	29/03/2028	1.374.042	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368				Reembolso				
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	22/06/2022	21/06/2027	955.254	0,2%
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caiçaras – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	894.155	0,2%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/10/2021	01/10/2026	872.372	0,2%
HERING STORE –	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São	14º RGI de São Paulo - SP -	SIM	NÃO	N/A	Obras Reembolso	02/04/2020	01/04/2025	852.389	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
IBIRAPUERA (LUC 10A)	Paulo/SP	135.745 135.746 135.810								
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/01/2013	31/08/2026	658.235	0,1%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	20/02/2020	19/02/2030	261.033	0,1%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2019	01/09/2024	144.807	0,0%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPO	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2022	31/08/2027	96.284	0,0%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
LIS										
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	211.577	0,0%

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado: (i) os pagamentos dos aluguéis previstos conforme os termos dos Contratos de Locação de Destinação Futura; e (ii) os custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios, bem como o histórico de recursos por ela aplicados nos últimos 3 (três) exercícios sociais, conforme tabela a seguir:

Ano	Semestre	Data inicial	Data final	Estimativa do percentual acumulado do lastro destinado	Estimativa do valor a ser destinado no período (R\$)
2024	1º	15/02/2024	15/08/2024	11%	57.322.052
2024	2º	15/08/2024	15/02/2025	23%	57.014.201
2025	1º	15/02/2025	15/08/2025	30%	35.816.367
2025	2º	15/08/2025	15/02/2026	37%	35.816.367
2026	1º	15/02/2026	15/08/2026	41%	21.264.150
2026	2º	15/08/2026	15/02/2027	46%	21.264.150

2027	1º	15/02/2027	15/08/2027	50%	21.264.150
2027	2º	15/08/2027	15/02/2028	54%	21.264.150
2028	1º	15/02/2028	15/08/2028	58%	21.264.150
2028	2º	15/08/2028	15/02/2029	63%	21.264.150
2029	1º	15/02/2029	15/08/2029	67%	21.264.150
2029	2º	15/08/2029	15/02/2030	71%	21.264.150
2030	1º	15/02/2030	15/08/2030	73%	7.088.050

Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório descritivo das despesas, nos termos da Escritura de Emissão, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).

ANEXO III

**MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO SEMESTRAL DE
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

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

Período: [=].[=].[=] até [=].[=].[=]

Com cópia para:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

At.: [=]

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 09.611.669/0001-94 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“**Emissora**”), vem, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.2.8 do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, conforme aditado, atestar que, no período compreendido entre [=] e [=], a Emissora destinou R\$ [=] ([=] reais) dos recursos captados por meio das Debêntures para os fins imobiliários descritos abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Destinação dos recursos - Descrição do Contrato de Locação	Comprova nte de pagamento : recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percent ual do recurso utilizad o no semestr e	Valor gasto no semes tre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre							R\$ [=]
Valor total desembolsado à Emissora							R\$ [=]
Saldo a destinar							R\$ [=]

Valor Total da Oferta	R\$ [=]

Acompanha a presente declaração os comprovantes dos gastos, na forma do Anexo I à presente declaração.

Rio de Janeiro/RJ, [=] de [=] de 20[=].

Atenciosamente,

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

ANEXO IV**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CNPJ nº 09.611.669/0001-94 | NIRE nº 33.3.0033913-2

Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, Rio de Janeiro-RJ

N.º 01

Este boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") é destinado ao subscritor das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em [3 (três) séries], para colocação privada, no âmbito da 3ª (terceira) emissão da **CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.611.669/0001-94 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2 ("Emissão" e "Emissora", respectivamente), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais ("CRI"), em [3 (três) séries], da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*", celebrado em 25 de janeiro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, a qual foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pela Debêntures (conforme abaixo definido) emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*", celebrado entre a Emissora e a Securitizadora em 25 de janeiro de

2024 (“<u>Escritura de Emissão</u>”), conforme aditado em [=] de [=] de 2024 para prever o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme definido na Escritura de Emissão), observado o disposto na Escritura de Emissão, pelo “<i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em [3 (Três) Séries], para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i>” (“<u>Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão</u>”). A Emissão, bem como seus termos e condições, e a celebração da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Emissão dos quais a Emissora é parte, foram aprovados na Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 24 de janeiro de 2024, nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, registrada perante a JUCERJA sob o nº [=], em sessão realizada em [=] de [=] de [=], e publicada no jornal “Diário Comercial” em [=] de [=] de [=]. [Foram emitidas [=] ([=]) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) cada em [=] de [=] de [=], sendo [=] ([=]) debêntures colocadas na primeira série (“<u>Debêntures da 1ª Série</u>”), [=] ([=]) debêntures colocadas na segunda série (“<u>Debêntures da 2ª Série</u>”), e [=] ([=]) debêntures colocadas na terceira série (“<u>Debêntures da 3ª Série</u>” e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série, “<u>Debêntures</u>”). A quantidade de Debêntures objeto da Emissão para cada uma das séries foi definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observado o disposto na Escritura de Emissão]. As Debêntures foram objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados ou registro para negociação em mercado organizado, e serão subscritas mediante a assinatura deste Boletim de Subscrição pelo titular das Debêntures, e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na mesma data de integralização dos CRI da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário. Exceto quando definido diferentemente neste Boletim de Subscrição, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas terão o significado previsto na Escritura de Emissão.		
SUBSCRITOR		
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“<u>Subscritor</u>”).		
[DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE SUBSCRITAS]		
Quantidade Subscrita de Debêntures da 1ª Série [=]	Valor Nominal Unitário (R\$) R\$1.000,00 (mil reais)	Valor Total Subscrito (R\$) R\$ [=]
[DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE SUBSCRITAS]		
Quantidade Subscrita de Debêntures da 2ª Série [=]	Valor Nominal Unitário (R\$) R\$1.000,00 (mil reais)	Valor Total Subscrito (R\$) R\$ [=]

[DEBÊNTURES DA 3ª SÉRIE SUBSCRITAS]		
Quantidade Subscrita de Debêntures da 3ª Série [=]	Valor Nominal Unitário (R\$) R\$1.000,00 (mil reais)	Valor Total Subscrito (R\$) R\$ [=]
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO		
O Subscritor realizará a integralização conforme previsto na Escritura de Emissão, em moeda corrente nacional, mediante depósito, na conta corrente conta corrente nº [=], da agência [=] do Banco [=], de titularidade da Emissora.		
CLÁUSULAS CONTRATUAIS		
1. Por meio deste Boletim de Subscrição, o Subscritor subscreve o número de Debêntures mencionado nos campos acima, [pelos valores acima indicados, correspondentes ao Valor Nominal Unitário], e a Emissora entrega ao Subscritor as Debêntures por ele subscritas, nas quantidades acima indicadas. 2. As Debêntures serão subscritas pelo [Valor Nominal Unitário] e serão integralizadas na Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme previsto na Escritura de Emissão, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão. 2.1. A subscrição das Debêntures será realizada mediante a assinatura deste Boletim de Subscrição pelo titular das Debêntures. 3. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada por meio de anotação no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora. 4. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título. 5. Tendo recebido a totalidade do valor acima indicado, a Emissora dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Debêntures acima indicada, o Subscritor dá à Emissora plena, geral e irrevogável quitação da entrega das Debêntures. 6. Fica convencionado desde já que qualquer conflito envolvendo o presente Boletim de Subscrição deverá ser resolvido no foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo. E, por assim estar justo e contratado, firmam as partes o presente Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas nos campos abaixo, em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.		
DECLARO, PARA TODOS OS FINS (I) ESTAR DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO; (II) TER CONHECIMENTO INTEGRAL, ENTENDER, ANUIR, ADERIR E SUBSCREVER OS TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NA ESCRITURA DE EMISSÃO; (III) ESTAR CIENTE DE QUE AS DEBÊNTURES SERÃO OBJETO DE COLOCAÇÃO PRIVADA, SEM QUE HAJA (A) INTERMEDIACÃO DE INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA DE		

DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS; OU (B) REALIZAÇÃO DE QUALQUER ESFORÇO DE VENDA PERANTE INVESTIDORES INDETERMINADOS; E (IV) QUE OS RECURSOS UTILIZADOS PARA A INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES NÃO SÃO PROVENIENTES, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DE INFRAÇÃO PENAL, NOS TERMOS DA LEI Nº 9.613, DE 03 DE MARÇO DE 1998, CONFORME ALTERADA.
São Paulo, [=] de [=] de [=].

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

_____ Nome:	_____ Nome:
_____ Cargo:	_____ Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____ Nome:	_____ Nome:
_____ Cargo:	_____ Cargo:

ANEXO V**TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES****(A) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE**

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 1ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	13/08/2024	Sim	0,0000%
2	13/02/2025	Sim	0,0000%
3	13/08/2025	Sim	0,0000%
4	12/02/2026	Sim	0,0000%
5	13/08/2026	Sim	0,0000%
6	11/02/2027	Sim	0,0000%
7	12/08/2027	Sim	0,0000%
8	11/02/2028	Sim	100,0000%

(B) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 2ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	13/08/2024	Sim	0,0000%
2	13/02/2025	Sim	0,0000%
3	13/08/2025	Sim	0,0000%
4	12/02/2026	Sim	0,0000%
5	13/08/2026	Sim	0,0000%
6	11/02/2027	Sim	0,0000%
7	12/08/2027	Sim	0,0000%
8	11/02/2028	Sim	100,0000%

(C) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 3ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 3ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	13/08/2024	Sim	0,0000%
2	13/02/2025	Sim	0,0000%
3	13/08/2025	Sim	0,0000%
4	12/02/2026	Sim	0,0000%
5	13/08/2026	Sim	0,0000%

6	11/02/2027	Sim	0,0000%
7	12/08/2027	Sim	0,0000%
8	11/02/2028	Sim	0,0000%
9	11/08/2028	Sim	0,0000%
10	09/02/2029	Sim	50,0000%
11	13/08/2029	Sim	0,0000%
12	13/02/2030	Sim	100,0000%

ANEXO VI

DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 20.885,00	0,00%	R\$ 20.885,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 20.885,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 104.250,00	0,00%	R\$ 104.250,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 104.250,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.000,00	0,00%
XP	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de distribuição						
SANTANDER	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de distribuição						
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14				
CHP	Agente Registrador	FLAT	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.640,84	0,00%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	0,00%	R\$ 17.000,00	R\$ 17.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ -	0,00%
VIRGO	Verificação de Covenants	ANUAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 1.383,51	R\$ 8.301,06	R\$ -	0,00%
CHP	Custodiante	ANUAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	R\$ 19.922,52	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ 25.889,22	R\$ -	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,92	R\$ 16.391,52	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ 18.720,00	R\$ -	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ 239.070,24	R\$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00	R\$ 86.400,00	R\$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 215,00	0,00%	R\$ 215,00	R\$ 2.580,00	R\$ 15.480,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	R\$ 17.280,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	R\$ 15.120,00	R\$ -	0,00%
Total			R\$ 193.710,00		R\$ 198.733,68	R\$ 94.095,76	R\$ 564.574,56	R\$ 142.467,36	R\$ 0,00

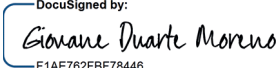
Certificate Of Completion

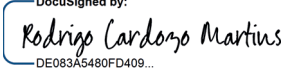
Envelope Id: 605F30EF5D3D4DB38C0CD427ED7F1DF3	Status: Completed
Subject: CRI Grupo Soma - Escritura de Emissão (v. assinatura)	
Source Envelope:	
Document Pages: 118	Signatures: 8
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	
Envelopeld Stamping: Enabled	
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	
	Envelope Originator:
	Luana Cristina O. da Silva Serra
	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
	SP, SP 04.538-132
	lserra@stoccheforbes.com.br
	IP Address: 201.17.81.35

Record Tracking

Status: Original	Holder: Luana Cristina O. da Silva Serra	Location: DocuSign
1/25/2024 4:11:06 PM	lserra@stoccheforbes.com.br	

Signer Events

Signer Events	Signature	Timestamp
Gabriel Lobo Leite gabriel.lobo@somagrupo.com.br CFO Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC CCN COMPANHIA CERTIFICADORA NACIONAL v5 Signer CPF: 13968503767 Signer Role: Diretor Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 4:35:02 PM ID: 2a225c26-e30e-4c90-a247-628e8f46e16f	DocuSigned by:  FAF1021BD6EA485... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 187.16.73.130	Sent: 1/25/2024 4:16:54 PM Resent: 1/25/2024 4:32:04 PM Viewed: 1/25/2024 4:35:02 PM Signed: 1/25/2024 4:35:42 PM
Giovane Duarte Moreno giovane.moreno@virgo.inc Testemunha Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 44999596830 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 4:30:21 PM ID: 32b9fe03-420e-4b16-8b0a-7a3abb4ee2c0	DocuSigned by:  F1AE762FBF78446... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 45.191.138.51	Sent: 1/25/2024 4:16:57 PM Viewed: 1/25/2024 4:30:21 PM Signed: 1/25/2024 4:30:40 PM
GUSTAVO GONZAGA BORGES gustavo.borges@somagrupo.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC CCN COMPANHIA CERTIFICADORA NACIONAL v5 Signer CPF: 14580092708 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/17/2024 10:58:26 AM ID: a1058c8d-e3d0-4a40-b5b9-320c0904d65f	DocuSigned by:  6C32CC7A5F65490... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.84.237.210	Sent: 1/25/2024 4:16:55 PM Viewed: 1/25/2024 4:29:12 PM Signed: 1/25/2024 4:29:45 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 35007483842 Signer Role: Diretor de Compliance Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 7:19:54 PM ID: 0416bbff-ab45-45b1-bf41-1c7141c1ab0a	DocuSigned by:  B05B3427B6464E2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 186.224.132.223	Sent: 1/25/2024 4:16:56 PM Resent: 1/25/2024 4:32:05 PM Resent: 1/25/2024 6:55:44 PM Viewed: 1/25/2024 7:19:54 PM Signed: 1/25/2024 7:21:37 PM
Rodrigo Cardozo Martins Rodrigo.martins@somagrupo.com.br Diretor da Controladoria Diretor de Controladoria Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Signer CPF: 08769264724 Signer Role: Diretor Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/17/2024 2:48:30 PM ID: b9886dd0-4bf0-40db-abb1-a815c250fe82	DocuSigned by:  DE083A5480FD409... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.69.175.49	Sent: 1/25/2024 4:16:54 PM Resent: 1/25/2024 4:32:05 PM Viewed: 1/25/2024 4:59:09 PM Signed: 1/25/2024 4:59:48 PM
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 36858500839 Signer Role: Procuradora Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 4:23:17 PM ID: 45cca488-327a-4ef8-a5eb-9cbbbf4bd16	DocuSigned by:  896EF32C9492474... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.62.150.160	Sent: 1/25/2024 4:16:56 PM Viewed: 1/25/2024 4:23:17 PM Signed: 1/25/2024 4:24:37 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabriel Ramalho Medeiros gramalho@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure:	COPIED	Sent: 1/25/2024 4:16:54 PM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Accepted: 12/14/2022 11:32:55 AM ID: f6ec2f1f-96d3-4a5a-975f-eb994bb94a9d		
Victor Arantes de Mattos Neto vneto@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 1/25/2024 4:16:55 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 3/1/2021 3:46:45 PM ID: c841b622-595d-4984-b158-cac9a763153d		
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/25/2024 4:16:57 PM
Certified Delivered	Security Checked	1/25/2024 4:23:17 PM
Signing Complete	Security Checked	1/25/2024 4:24:37 PM
Completed	Security Checked	1/25/2024 7:21:38 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ANEXO VI – PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. como emissora e ofertante das Debêntures (conforme definido abaixo):

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.611.669/0001-94, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 3.3.0033913-2, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora”);

II. como subscritora das Debêntures:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Debenturista” ou “Securitizadora”); e

III. como interveniente garantidora:

GRUPO DE MODA SOMA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Pasteur, nº154, Botafogo, CEP 22.290-240, inscrita no CNPJ sob o nº 10.285.590/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Grupo Soma” ou “Fiadora”, sendo a Emissora, a Debenturista e a Fiadora doravante denominadas, em conjunto, como “Partes”, e, individual e indistintamente, como “Partes”);

CONSIDERANDO QUE

(a) em 25 de janeiro de 2024, as Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação*”

Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.” (“Escritura de Emissão”), por meio do qual ficou pactuada a emissão de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, de 3ª (terceira) emissão da Emissora (“Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão, totalizando o montante de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), as quais serão objeto de colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão;

(b) os créditos imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário a serem emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido na Escritura de Emissão), oriundos das Debêntures, foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora (“CRI”), os quais serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”), conforme condições estabelecidas no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.”*, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora e ofertante dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente);

(c) em 5 de fevereiro de 2024, a Fiadora, em conjunto com a Arezzo Indústria e Comércio S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.590.234/0001-76 (“Arezzo&Co” e, em conjunto com a Fiadora, “Companhias”), divulgou fato relevante informando o mercado sobre a celebração do *“Acordo de Associação e Outras Avenças”*, entre as Companhias e seus acionistas identificados no referido fato relevante, o qual tem por objeto a junção dos negócios das Companhias e a unificação de suas respectivas bases acionárias, com a incorporação da Fiadora pela Arezzo&Co, nos termos do artigo 227 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e na forma prevista no Acordo de Associação, incluindo a prática de todos os atos preparatórios ou necessários para dar cumprimento à sua consumação (“Operação Permitida”);

(d) as Partes desejam, de comum acordo, alterar determinados termos e condições da Escritura de Emissão a fim de refletir os efeitos decorrentes da Operação Permitida;

(e) tendo em vista que os CRI e as Debêntures ainda não foram subscritos e integralizados até a presente data, não se faz necessária qualquer deliberação societária pela Emissora e/ou

pela Fiadora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Geral de Debenturista e/ou em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar as matérias objeto deste Aditamento (conforme definido abaixo).

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1 DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

2 REGISTRO

2.1. Nos termos da Cláusula 2.3 da Escritura de Emissão, a Emissora deverá realizar (i) o protocolo deste Aditamento na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua data de assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) deste Aditamento contendo a chancela digital comprovando o arquivamento na JUCERJA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal arquivamento.

2.2. Em razão da Fiança, este Aditamento deverá ser registrado no cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro (“Cartório de RTD”), nos termos da Cláusula 2.4 da Escritura de Emissão, sendo que a Emissora deverá (i) realizar protocolo deste Aditamento no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da sua data de assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) via original ou 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) contendo a chancela digital, caso o registro seja eletrônico, deste Aditamento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal registro.

3 ALTERAÇÕES À ESCRITURA DE EMISSÃO

3.1. As Partes, de comum acordo, resolvem (i) incluir as Cláusulas 4.8.11 e 7.1, item (xxvii), bem como o Anexo VII na Escritura de Emissão (o qual consta na versão consolidada da Escritura de Emissão prevista no **Anexo I** ao presente Aditamento), e (ii) alterar a Cláusula 6.2.1, itens (ii) e (xiii), e a Cláusula 6.3.1, itens (ii), (viii), (ix), (x), (xiv), (xv) e (xx) da Escritura de Emissão, a fim de refletir os efeitos decorrentes da Operação Permitida, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

“4.8.11. As Partes acordam, de mútuo e comum acordo, que, uma vez concluída a Operação Permitida (conforme definido abaixo), nos termos do Fato Relevante 05/02 e do Acordo de Associação (conforme definidos abaixo), com a consequente extinção da Fiadora e a sucessão das obrigações por ela assumidas na presente Escritura de Emissão pela Arezzo&Co (conforme definido abaixo) e/ou pela sociedade resultante da Operação Permitida (“Sociedade Resultante da Operação”

Permitida”), a presente Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da conclusão da reorganização societária a ser realizada no âmbito da Operação Permitida, substancialmente na forma do Anexo VII a esta Escritura de Emissão e do Anexo VIII do Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 7.1 (xxvii) abaixo, sendo certo que a celebração de referidos aditamentos independência de nova aprovação societária da Emissora, da Arezzo&Co e/ou da Sociedade Resultante da Operação Permitida e/ou da Debenturista ou, ainda, de aprovação em Assembleia Geral de Debenturista e/ou em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

[...]

6.2.1. *Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.5 abaixo:*

[...]

(ii) ocorrência de: (a) cessação das atividades empresariais pela Emissora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo), exceto se em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada (conforme definido abaixo); (b) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, exceto se, (i) em relação à Emissora, à Fiadora e/ou às Controladas Relevantes, em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada, ou (ii) em relação a quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, se em virtude da cessação voluntária de suas respectivas atividades empresariais e desde que não gere um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido), inclusive em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora, pela Fiadora e/ou por quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora; (d) pedido de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores; (g) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo

20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (i) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (g) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos da legislação aplicável. Para fins desta Escritura de Emissão, são consideradas “Controladas Relevantes” as sociedades controladas diretas ou indiretas da Fiadora e que detenham faturamento maior ou igual a 10% (dez por cento) do faturamento bruto da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;

[...]

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, assumida nessa Escritura de Emissão ou em quaisquer dos Documentos da Operação, exceto se no contexto da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; e

[...]

6.3.1. *Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.6 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:*

[...]

(ii) alteração, mudança ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Emissora e/ou da Fiadora ou de suas respectivas Afiliadas, exceto se tal alteração ocorrer exclusivamente (a) entre sociedades do grupo econômico da Emissora e/ou da Fiadora, e desde que, cumulativamente: (i) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Emissora; (ii) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (iii) não haja impacto negativo nas garantias da Emissão; ou (b) no contexto da operação de combinação de negócios divulgada pela Fiadora, em conjunto com a Arezzo Indústria e Comércio S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.590.234/0001-76 (“Arezzo&Co” e, em conjunto com a Fiadora, “Companhias”), em 5 de fevereiro de 2024, por meio de fato relevante (“Fato Relevante 05/02”), por meio do qual as Companhias informaram o mercado sobre a celebração do “Acordo de Associação e Outras Avenças”, entre as Companhias e seus acionistas identificados no referido fato relevante (“Acordo de Associação”), o qual tem por objeto a junção dos negócios das Companhias e a

unificação de suas respectivas bases acionárias, com a incorporação da Fiadora pela Arezzo&Co, nos termos do artigo 227 da Lei das Sociedades por Ações e na forma prevista no Acordo de Associação, incluindo a prática de todos os atos preparatórios ou necessários para dar cumprimento à sua consumação (“Operação Permitida”);

[...]

(viii) redução do capital social da Emissora e/ou da Fiadora, sob qualquer forma, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) exclusivamente no caso de absorção de prejuízos acumulados; (c) em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; ou (d) os ativos, bens ou direitos objetos da redução do capital forem integralmente destinados à Fiadora;

(ix) cessão, promessa de cessão, venda ou alienação, pela Emissora e/ou pela Fiadora, por qualquer meio, seja de forma gratuita ou onerosa, de ativos relevantes da Emissora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) no contexto da Operação Permitida; ou (c) tais ativos forem destinados à Fiadora e/ou Afiliadas da Emissora e/ou da Fiadora, ou, ainda, a outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Emissora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, devendo, no caso deste item (c), tais sociedades receptoras de referido(s) ativo(s) aderirem como fiadoras das Debêntures, estando as Partes autorizadas a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

(x) ocorrência de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão da Emissora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, exceto (a) se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada no contexto da Operação Permitida; (c) pela cisão parcial da Emissora, com incorporação integral da parcela cindida pela Fiadora, sendo certo que a Debenturista declara estar ciente da referida possibilidade para fins do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (d) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada entre a Emissora e/ou a Fiadora e/ou outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Emissora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, (1) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou

indireta, da Emissora e das referidas sociedades envolvidas na reorganização societária; (2) a Emissora obtenha e/ou a Fiadora mantenha o registro de companhia aberta na CVM; (3) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (4) caso a(s) sociedade(s) resultante(s) das operações acima não seja(m) integralmente detida(s) pela Emissora e/ou pela Fiadora, direta ou indiretamente, a(s) referida(s) sociedade(s) se torne(m) fiadora(s) das Debêntures, nos termos aqui previstos (“Reorganização Societária Autorizada”), estando dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para autorizar a Debenturista a formalizar o aditamento à presente Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

[...]

(xiv) cancelamento do registro de companhia aberta da Fiadora na CVM, exceto se em decorrência da Operação Permitida;

(xv) se a Fiança não for devidamente constituída, conforme prazos definidos nesta Escritura de Emissão, e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível ou, de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida, salvo se for revertida no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência, observada a Operação Permitida e o disposto na Cláusula 4.8.11 acima;

[...]

(xx) alteração ou modificação do objeto social da Emissora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seus respectivos estatutos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas, exceto (a) caso sejam incluídas atividades secundárias ou relacionadas à decoração, artigos de casa, mesa e banho; ou (b) se em decorrência da Operação Permitida;

[...]

7.1. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na legislação e na regulamentação aplicáveis, a Emissora e a Fiadora obrigam-se, individualmente, a:

[...]

(xxvii) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da conclusão da Operação Permitida, apresentar ao Agente Fiduciário (a) as aprovações societárias pertinentes da Operação Permitida que aprovam a assunção das obrigações da Fiadora previstas na presente Escritura de Emissão e demais Documentos da Emissão, conforme aplicável, pela Arezzo&Co e/ou pela Sociedade Resultante da Operação

Permitida; e (b) o aditamento à presente Escritura de Emissão, substancialmente na forma do Anexo VII a esta Escritura de Emissão, devidamente assinado.”

4 RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

4.1. Ficam ratificadas e inalteradas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento, sendo que a Escritura de Emissão passará a vigorar, a partir desta data, na forma de sua versão consolidada constante do Anexo I ao presente Aditamento.

4.2. As Partes ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações prestadas na Escritura de Emissão, as quais permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Sucessão. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos diretos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

5.2. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, a legalidade e a exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

5.3. Cessão pelas Partes. A Emissora, a Fiadora e a Securitizadora não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, observada a Operação Permitida e as alterações promovidas pelo presente Aditamento.

5.4. Novação. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes 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 pela Fiadora na Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.5. Título Executivo Extrajudicial. O presente Aditamento e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) e as obrigações nelas

encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

5.6. Irrevogabilidade. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.7. Legislação Aplicável. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.8. Assinatura Digital. As Partes assinam o presente Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

5.9. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, conforme abaixo indicado.

5.10. Foro. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2024.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.”)

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DocuSigned by:
Assinado por: RICARDO CARDOSO MARTINS 0876084724
CPF: 0876084724
Papel: Diretor Executivo
DataHora da Assinatura: 21/05/2024 | 6:21:07 PM BRT
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: MARILIA PEREIRA 0586288078
CPF: 0586288078
Papel: Diretor Financeiro
DataHora da Assinatura: 21/05/2024 | 7:04:11 PM BRT
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Assinado por: TALITA MOURÃO PIETRI 3698030829
CPF: 3698030829
Papel: Procuradora
DataHora da Assinatura: 21/05/2024 | 6:27:44 PM BRT
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: CLAUDIO MIGUEL DOPTCHENKO ANFELI MEYER 330074...
CPF: 3307403842
Papel: Diretor de Compliance
DataHora da Assinatura: 21/05/2024 | 6:02:02 PM BRT
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

GRUPO DE MODA SOMA S.A.

DocuSigned by:
Assinado por: RICARDO CARDOSO MARTINS 0876084724
CPF: 0876084724
Papel: Diretor Executivo
DataHora da Assinatura: 21/05/2024 | 6:21:13 PM BRT
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: MARILIA PEREIRA 0586288078
CPF: 0586288078
Papel: Diretor Financeiro
DataHora da Assinatura: 21/05/2024 | 7:05:02 PM BRT
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Assinado por: FELIPE MOUTINHO HILSENATH GARCIA 42582913820
CPF: 42582913820
DataHora da Assinatura: 21/05/2024 | 9:11:45 PM BRT
ICP-Brasil

Nome:
CPF:

DocuSigned by:
Assinado por: GIOVANE DUARTE MORENO 44999596830
CPF: 44999596830
DataHora da Assinatura: 21/05/2024 | 5:59:32 PM BRT
ICP-Brasil

Nome:
CPF:

ANEXO I AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

(ESCRITURA DE EMISSÃO CONSOLIDADA)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Celebram este “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Escritura de Emissão”):

I. como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.611.669/0001-94 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora”);

II. como subscritora das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Debenturista” ou “Securitizadora”); e

III. como interveniente garantidora:

GRUPO DE MODA SOMA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Pasteur, nº 154, Botafogo, CEP 22.290-240, inscrita no CNPJ sob o nº 10.285.590/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Grupo Soma” ou “Fiadora”);

CONSIDERANDO QUE

(a) a Debenturista é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de créditos imobiliários;

(b) no âmbito de suas atividades, a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, em sistema de vasos comunicantes, de sua 3ª (terceira) emissão, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente);

(c) observado o disposto no Considerando (e) abaixo, as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures e desta Escritura de Emissão, as quais representam, em razão de sua destinação de recursos, créditos considerados imobiliários (“Créditos Imobiliários”);

(d) a Debenturista emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Debenturista e a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente);

(e) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries (“CRI”), os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430 e normativos da CVM aplicáveis, em especial a Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”), observados os termos e condições do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Termo de Securitização”), a ser celebrado entre a Debenturista e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Agente Fiduciário dos CRI”);

(f) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente) e serão destinados a investidores profissionais e qualificados (em conjunto, “Investidores”), conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), os quais serão os futuros titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”);

(g) a Emissão se insere no contexto da Operação de Securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, motivo pelo qual a Securitizadora comparece a esta Escritura de Emissão, na qualidade de

subscritora das Debêntures, de forma que nenhum dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) pode ser interpretado isoladamente, devendo sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação;

(h) a Securitizadora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores (conforme abaixo definido) e da Emissora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Opção de Lote Adicional”), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação;

(i) para os fins desta Escritura de Emissão, “Documentos da Operação” significam, em conjunto, os documentos relativos à Emissão das Debêntures, à emissão dos CRI e à Oferta, quais sejam: (i) esta Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo); (iv) o Termo de Securitização; (v) o Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo); (vi) os Prospectos (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) a lâmina de divulgação da Oferta; (viii) o aviso ao mercado da Oferta, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160; (ix) o anúncio de início de distribuição, elaborado conforme artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160; (x) o anúncio de encerramento da Oferta, elaborado conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; (xi) as declarações de veracidade a serem emitidas pela Securitizadora, pela Emissora e pela Fiadora; (xii) os instrumentos celebrados com os prestadores de serviços contratados no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta; e (xiii) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável, e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados; e

(j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, proibidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar a presente Escritura de Emissão, que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da Emissão e da Operação de Securitização

1.1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada com base na Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora realizada em 24 de janeiro de 2024, na qual foram aprovadas: (i) a realização da Emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), bem como a vinculação das Debêntures aos CRI; e (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão das Debêntures e à Oferta dos CRI, podendo, inclusive, celebrar eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão, e ratificar todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Emissora em relação aos itens acima (“AGE da Emissora”).

1.1.2. A Fiança (conforme abaixo definido) foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Fiadora realizada em 24 de janeiro de 2024 (“RCA da Fiadora” e, em conjunto com a AGE da Emissora, “Aprovações Societárias da Emissão”).

2. REQUISITOS

2.1. Dispensa de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.1.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei de Mercado de Valores Mobiliários”) e/ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem (i) a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou (ii) qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial e publicação das atas das Aprovações Societárias da Emissão

2.2.1. As atas das Aprovações Societárias da Emissão serão arquivadas na JUCERJA e publicadas no jornal “Diário Comercial” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da íntegra dos referidos documentos no *website* do Jornal de Publicação, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Emissora deverá (i) realizar o protocolo das atas das Aprovações Societárias da Emissão na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da respectiva assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) das atas das Aprovações Societárias da Emissão, contendo a chancela digital comprovando o arquivamento na JUCERJA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal arquivamento.

2.3. Arquivamento desta Escritura de Emissão e de seus Aditamentos na JUCERJA

2.3.1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos (“Aditamentos”) serão arquivados na JUCERJA, nos termos da legislação aplicável.

2.3.1.1 A Emissora deverá (i) realizar o protocolo desta Escritura de Emissão e de eventuais Aditamentos na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da respectiva assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão e de eventuais Aditamentos, contendo a chancela digital comprovando o arquivamento na JUCERJA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal arquivamento.

2.4. Registro desta Escritura de Emissão no Cartório de RTD

2.4.1. Em razão da Fiança (conforme abaixo definido), esta Escritura de Emissão e os Aditamentos deverão ser registrados no cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro (“Cartório de RTD”).

2.4.1.1 A Emissora deverá (i) realizar o protocolo desta Escritura de Emissão e de eventuais Aditamentos no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da respectiva assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) via original ou 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) contendo a chancela digital, caso o registro seja eletrônico, desta Escritura de Emissão e de eventuais Aditamentos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal registro.

2.5. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.5.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, por meio da assinatura de boletim de subscrição, na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão, pela Debenturista (“Boletim de Subscrição”), sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social a confecção de peças do vestuário, exceto roupas íntimas e as confeccionadas sob medida; fabricação de acessórios do vestuário, exceto para segurança e proteção; comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios de qualquer material; comércio atacadista de artigos de vestuário e acessórios; comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios, distribuição de seus produtos; importação e exportação; atividade de *design* de roupas (estilistas de moda), sapatos, joias e outros objetos pessoais e domésticos; atividades de gravação de som e de edição de música; reprodução de som em qualquer suporte; serviços de reprodução de som em qualquer suporte a partir de gravações originais (matrizes); portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet; produção musical. Esta subclasse compreende: (a) as atividades de produção e promoção de bandas, grupos musicais, orquestras e outras companhias musicais; (b) as atividades de concertos e óperas; (c) as atividades de músicos independentes; atividade de gestão de ativos intangíveis não financeiros; restaurante; e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

3.2. Destinação dos Recursos

3.2.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro: **(i)** ao pagamento de gastos **ainda não incorridos** pela Emissora e/ou suas controladas (“Custos e Despesas Destinação Futura”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no Anexo I-A a esta Escritura de Emissão (“Contratos de Locação de Destinação Futura” e “Imóveis Destinação”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Destinação (“Destinação Futura”); e **(ii)** reembolso dos gastos **já incorridos** pela Emissora e/ou suas controladas, anteriormente à emissão dos CRI, incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, conforme listados no Anexo I-B a esta Escritura de Emissão (“Custos e Despesas Reembolso” e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação Futura, “Custos e Despesas”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no Anexo I-B a esta Escritura de Emissão (“Contratos de Locação de Destinação de Reembolso” e, em conjunto com os Contratos de Locação de Destinação Futura, “Contratos de Locação”; e “Imóveis Reembolso” e, em conjunto com os Imóveis Destinação, “Imóveis Lastro”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Reembolso (“Destinação Reembolso” e, em conjunto com a Destinação Futura, “Destinação de Recursos”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nos Anexos I e II a esta Escritura de Emissão, respectivamente.

3.2.2. Os Imóveis Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos no Anexo I-B a esta Escritura de Emissão, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação dos respectivos cartórios de registro de imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e as respectivas matrículas.

3.2.3. A Emissora declara e certifica, neste ato, que: **(i)** não captou recursos por meio de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida de sua emissão tendo os Custos e Despesas Reembolso como destinação de recursos; e **(ii)** não captou recursos por meio de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida de sua emissão tendo os Custos e Despesas Destinação Futura como destinação de recursos.

3.2.4. A Emissora e a Securitizadora declaram que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, conforme previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.2.5. Sem prejuízo do disposto acima, parte dos Custos e Despesas têm como destinação o reembolso ou o pagamento futuro, conforme o caso, de alugueis devidos pela Emissora no âmbito de determinados Contratos de Locação. As Partes declaram ter ciência de que as locadoras dos Contratos de Locação, na condição de credoras dos respectivos alugueis devidos pela Emissora, cederam e/ou poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de alugueis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

3.2.6. Para fins de esclarecimento acerca da Destinação de Recursos referente às despesas de pagamento de alugueis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:

- (i) as Debêntures representam Créditos Imobiliários em razão de sua destinação, devidos pela Emissora independentemente de qualquer evento futuro;
- (ii) os termos dos Contratos de Locação estão especificados nos Anexos I-A e I-B a esta Escritura de Emissão, assim como constarão do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, (a) a identificação dos valores envolvidos, (b) o detalhamento das despesas, (c) 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), e (d) a equiparação entre despesa e lastro;
- (iii) os valores captados a serem destinados para pagamento de alugueis se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação conforme atualmente vigentes, não constando deles, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores e/ou imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iv) os Contratos de Locação de Destinação Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, por meio da apresentação de comprovantes de pagamentos e dos respectivos Contratos de Locação de Destinação Reembolso, na forma da Cláusula 3.2.10 abaixo;
- (v) os Contratos de Locação de Destinação Futura e as respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas, conforme detalhado na Cláusula 3.2.11 abaixo;
- (vi) poderão ser inseridos novos contratos de locação ou imóveis como destinação de recursos, na forma da Cláusula 3.2.9 abaixo;
- (vii) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, conforme previsto na legislação aplicável;
- (viii) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021 (“Ofício Circular CVM SRE 01/21”) aplicáveis à Oferta; e

(ix) a Emissora declara que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não pertencem ao mesmo grupo econômico.

3.2.7. Percentual dos recursos da Emissão utilizados para Destinação Futura. Os recursos a serem destinados aos Imóveis Destinação ou aos Contratos de Locação de Destinação Futura serão integralmente utilizados pela Emissora, nas porcentagens indicadas no Anexo I-A a esta Escritura de Emissão. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação ou a cada Contrato de Locação de Destinação Futura poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação ou para cada Contrato de Locação de Destinação Futura, conforme o caso.

3.2.8. Cronograma Indicativo da Destinação Futura. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme Anexo II a esta Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que as Partes reconhecem desde já que o cronograma e a repartição da utilização dos recursos captados para fins da Destinação Futura é meramente indicativo, de modo que, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo ou alteração da repartição da utilização dos recursos captados entre os Contratos de Locação de Destinação Futura e os imóveis indicados no Anexo I-A a esta Escritura de Emissão, **(i)** não haverá necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou da Securitizadora, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização; **(ii)** não restará configurado inadimplemento da Emissora, nem qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos nos termos aqui previstos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data do Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.2.9. Inserção de novos contratos de locação e/ou novos imóveis. A qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, será facultado à Emissora a inserção de novos contratos de locação ou novos imóveis, conforme o caso, para que sejam também objeto de destinação de recursos, **(i)** desde que observados os requisitos previstos na Cláusula 3.2.6 acima; **(ii)** se expressamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(iii)** observado que poderão ser inseridos apenas contratos que estão vigentes desde a data de emissão dos CRI.

3.2.9.1 A inserção de novos contratos de locação e/ou novos imóveis poderá ser solicitada pela Emissora mediante comunicação por escrito à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.9.2 No prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data do recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares

dos CRI em conformidade com os prazos previstos no Termo de Securitização. A inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Emissora para a inserção de novos contratos de locação e/ou imóveis será considerada aprovada.

3.2.9.3 Na hipótese de inserção de novos contratos de locação, deverá ser verificado se as partes dos novos contratos de locação a serem inseridos não são do mesmo grupo econômico da Emissora. Caso as partes dos novos contratos de locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Emissora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos aluguéis contratados entre empresas do mesmo grupo.

3.2.9.4 A inserção de novos contratos de locação e/ou imóveis deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.10. Comprovação da Destinação Reembolso. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente à assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo I-B à presente Escritura de Emissão acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).

3.2.11. Comprovação da Destinação Futura. A comprovação da Destinação Futura, na forma da Cláusula 3.2.7 acima, será feita semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme abaixo definido) (“Data de Verificação”), até a Data de Vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Emissora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, por meio **(a)** da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo III a esta Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período do semestre anterior, acompanhado **(b)** de comprovantes de pagamentos das locações e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de despesas imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”). Caso a Emissora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

- 3.2.11.1** Para fins do disposto na Cláusula 3.2.11 acima, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, documentos ou informações adicionais referentes à Destinação Futura ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, incluindo documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos, os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora de qualquer determinação ou solicitação de autoridades ou órgãos reguladores, leis ou regulamentação aplicável.
- 3.2.11.2** O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de “gatekeeper” no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.
- 3.2.11.3** Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emissora quanto à Destinação Futura, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação Futura, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
- 3.2.11.4** A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.
- 3.2.11.5** Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a veracidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações constantes do Relatório de Verificação.
- 3.2.11.6** A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas necessárias (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. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem: **(i)** despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes; ou **(iii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Debenturista, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.11.6.1 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Debenturista, os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário dos CRI em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Emissora nos termos da Cláusula 3.2.11.6 acima, a parte afetada deverá notificar em até 1 (um) Dia Útil a Emissora, e em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a parte afetada deverá cooperar com a Emissora e fornecer tempestivamente todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emissora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela parte afetada como resultado de qualquer perda e dano, nos termos descritos acima.

3.2.11.6.2 As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão desta Escritura de Emissão.

3.2.11.7 Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam esta Cláusula 3.2.

3.3. Vinculação à Operação de Securitização e Colocação dos CRI

3.3.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, subscritas exclusivamente pela Debenturista, para compor o lastro dos CRI conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.3.2. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures serão representados pelas CCI que, por sua vez, serão vinculadas aos CRI, os quais serão distribuídos por meio da Oferta.

3.3.3. A Emissora reconhece que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora na forma da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Investidores dos CRI.

3.3.4. Em vista da vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI mencionada acima, os Créditos Imobiliários: **(i)** constituem patrimônio separado único, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma

hipótese (“Patrimônio Separado dos CRI”); **(ii)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos custos da administração e das despesas do Patrimônio Separado; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

3.3.5. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido), sendo certo que tais pagamentos, bem como os recursos integrantes da Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.3.6. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e serão destinados exclusivamente aos Investidores.

3.3.7. A Oferta contará com intermediação de determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”), sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade dos CRI inicialmente ofertados, qual seja, R\$ 500.000 (quinhentos mil) CRI, sem considerar os CRI objeto de eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, que, se emitidos, serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme termos e condições estabelecidas no “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Até 3 (Três) Séries, da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, a ser celebrado entre os Coordenadores, a Debenturista, a Emissora e a Fiadora (“Contrato de Distribuição”).

3.3.7.1. Nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, será conduzido procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI (“Procedimento de Bookbuilding”) para verificação da demanda pelos CRI, bem como definição **(i)** da taxa final da remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, da taxa final da Remuneração (conforme abaixo definido) das Debêntures da 1ª Série, das Debêntures da 2ª Série e das Debêntures da 3ª Série (conforme abaixo definido); **(ii)** do número de séries de CRI, e, consequentemente, do número de Séries (conforme abaixo definido) de Debêntures que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; **(iii)** do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures; e **(iv)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, mediante o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), observado o previsto na Cláusula 4.11.1 abaixo.

3.3.8. A presente Escritura de Emissão será aditada para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* previamente ao registro da Oferta pela CVM, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, devendo o Aditamento ser arquivado na JUCERJA em conformidade com o disposto na Cláusula 2.3 acima.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data de Emissão das Debêntures

4.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de fevereiro de 2024 (“Data de Emissão”).

4.2. Número da Emissão

4.2.1. As Debêntures representam a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.

4.3. Valor Total da Emissão

4.3.1. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

4.4. Data de Início da Rentabilidade

4.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Debêntures de cada Série será a primeira data de integralização dos CRI de cada série correspondente (“Data de Início da Rentabilidade”).

4.5. Tipo, Forma e Comprovação da Titularidade das Debêntures

4.5.1. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas e certificados sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora*” (“Livro de Registro de Debêntures”) e pelo Boletim de Subscrição. A cópia do Livro de Registro de Debêntures deverá ser encaminhada pela Emissora à Securitizadora em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Integralização das Debêntures.

4.6. Conversibilidade

4.6.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.7. Espécie

4.7.1. As Debêntures serão da espécie quirografária e contarão com garantia fidejussória adicional.

4.8. Fiança

4.8.1. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento do Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou saldo do Valor Nominal Unitário ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido), conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração e, se aplicável, dos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora, na qualidade de debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Emissora é parte (“Obrigações Garantidas”), bem como o cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Emissora é parte, a Fiadora, neste ato, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária com a Emissora, perante a Securitizadora, na qualidade de debenturista, como principal pagadora, nos termos dos artigos 818 e 822 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Fiança”, respectivamente).

4.8.2. A Fiança é outorgada pela Fiadora desde a Data de Emissão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

4.8.3. A Fiadora renuncia expressamente, neste ato, aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839 e 844 todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

4.8.4. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pela Fiadora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.

4.8.5. A Fiança é prestada pela Fiadora de forma solidária com a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará, observado o disposto na Cláusula 4.8.2 acima, até o integral cumprimento, pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

4.8.6. Cabe à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

4.8.7. A Fiança será paga pela Fiadora no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do comprovado recebimento de comunicação enviada, por escrito, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI à Fiadora informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes devidos à Debenturista a título de principal, Remuneração ou encargos de qualquer natureza, inclusive em caso de recuperação judicial, decretação de falência ou pedido de aut falência da Emissora, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures. A comunicação a ser enviada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI à Fiadora a respeito da falta de pagamento deverá ser realizada na mesma data em que se verificar o respectivo inadimplemento.

4.8.8. O pagamento citado na Cláusula 4.8.7 acima deverá ser realizado pela Fiadora de acordo com as instruções recebidas da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

4.8.9. A Fiadora se obriga a somente exigir e/ou demandar a Emissora, por qualquer valor honrado pela Fiadora, nos termos da Fiança, após a Debenturista ter recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura de Emissão.

4.8.10. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Debenturista não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.8.11. As Partes acordam, de mútuo e comum acordo, que, uma vez concluída a Operação Permitida (conforme definido abaixo), nos termos do Fato Relevante 05/02 e do Acordo de Associação (conforme definidos abaixo), com a consequente extinção da Fiadora e a sucessão das obrigações por ela assumidas na presente Escritura de Emissão pela Arezzo&Co (conforme definido abaixo) e/ou pela sociedade resultante da Operação Permitida (“Sociedade Resultante da Operação Permitida”), a presente Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da conclusão da reorganização societária a ser realizada no âmbito da Operação Permitida, substancialmente na forma do Anexo VII a esta Escritura de Emissão e do Anexo VIII do Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 7.1 (xxvii) abaixo, sendo certo que a celebração de referidos aditamentos independerá de nova aprovação societária da Emissora, da Arezzo&Co e/ou da Sociedade Resultante da Operação Permitida e/ou da Debenturista ou, ainda, de aprovação em Assembleia Geral de Debenturista e/ou em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

4.9. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

4.9.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.457 (mil quatrocentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de fevereiro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série” e “Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série”, conforme o caso); e **(ii)** as Debêntures da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.190 (dois mil cento

e noventa) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de fevereiro de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série”), em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, “Datas de Vencimento” ou individual e indistintamente, “Data de Vencimento”).

4.10. Valor Nominal Unitário

4.10.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).

4.11. Número de Séries

4.11.1. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, “Séries” ou individual e indistintamente, “Série”), sendo que a quantidade de Séries (bem como a existência de cada Série) e a quantidade de Debêntures a ser alocada na 1ª Série (“Debêntures da 1ª Série”), na 2ª Série (“Debêntures da 2ª Série”) e na 3ª Série (“Debêntures da 3ª Série”) e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série, “Debêntures”) será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 4.12 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida (“Sistema de Vasos Comunicantes”). A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries será refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 0 acima.

4.11.2. Desmembramento: As Debêntures de cada Série não poderão ser objeto de desmembramento e conferirão aos seus titulares os mesmos direitos.

4.12. Quantidade de Debêntures

4.12.1. Serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, em caso de exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, sendo que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.

4.13. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.13.1. Para os fins desta Emissão, as Debêntures serão subscritas mediante assinatura de Boletim de Subscrição pela Securitizadora, com o consequente registro no Livro de Registro de Debêntures da Emissora, sendo certo que tal assinatura ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI, momento no qual as Debêntures passarão a ser consideradas como integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, ainda que não tenha havido a integralização das Debêntures.

4.13.2. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, na mesma data de integralização dos CRI da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário (cada uma, uma “Data de Integralização das Debêntures”), exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora até às 16:00 (dezesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou, exclusivamente em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso a integralização ocorra a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas na Cláusula 4.13.6 abaixo, mediante transferência, para a conta corrente nº 13000236-8, da agência 3974 do Banco Santander (Brasil) S.A., de titularidade da Emissora (“Conta de Livre Movimentação”) por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos.

4.13.3. Em caso de integralização em mais de uma data, as Debêntures que venham ser integralizadas em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização das Debêntures deverão ser integralizadas: **(i)** em relação às Debêntures da 1ª Série e às Debêntures da 2ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive); e **(ii)** em relação às Debêntures da 3ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive).

4.13.4. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, **(i)** deverá ser observado o disposto nesta Cláusula 4.13; **(ii)** será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, consequentemente, à totalidade das Debêntures da respectiva Série, em cada Data de Integralização das Debêntures; e **(iii)** o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado. O preço da oferta pública dos CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização das Debêntures, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização das Debêntures decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo **(1)** vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao seu comissionamento; e **(2)** assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Emissora.

4.13.5. A Emissora autoriza a Securitizadora a reter, do preço de integralização das Debêntures a ser depositado na Conta de Livre Movimentação, nos termos da Cláusula 4.13.2 acima: **(i)** o montante destinado ao pagamento dos custos e despesas iniciais da operação previstas no Anexo VI a esta Escritura de Emissão (“Despesas Iniciais”); e **(ii)** o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) para constituição de reserva financeira (“Fundo de Despesas”) para o pagamento das despesas recorrentes relacionadas à emissão dos CRI, conforme descritas no Anexo VI a esta Escritura de Emissão (“Despesas Recorrentes” e, em conjunto com as Despesas Iniciais, “Despesas”). Após a retenção dos valores de que trata esta Cláusula, o saldo remanescente dos recursos depositados na Conta Centralizadora deverá ser transferido para a Conta Livre Movimentação, desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas na Cláusula 4.13.6 abaixo. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI, os recursos referentes às Despesas Iniciais e ao Valor Inicial do Fundo de Despesas serão retidos integralmente na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI.

4.13.6. A integralização das Debêntures, pela Securitizadora, está condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à emissão, subscrição e integralização dos CRI.

4.14. Atualização Monetária das Debêntures

4.14.1. Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série não será atualizado monetariamente.

4.14.2. Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série, até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série”), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da 3ª Série (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

“**VNa**” = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Vne**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da 3ª Série, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização das Debêntures, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**C**” = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

“**n**” = número total de números índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série, sendo “n” um número inteiro;

“**NI_k**” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja em março, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de fevereiro, divulgado no mês de março das Debêntures da 3ª Série;

“**NI_{k-1}**” = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês “**k**”;

“**dup**” = número de Dias Úteis entre (a) inclusive, a Data de Início de Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série ou a Data de Aniversário das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “dup” deverá ser acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e

“**dut**” = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.

(ii) Os fatores resultantes expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

(iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

(iv) Considera-se como “Data de Aniversário” todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da 3ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso.

(v) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário das Debêntures da 3ª Série consecutivas.

(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 imediatamente anterior; e

(vii) Caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator “C” um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado” e “Projeção”, respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

Nikp = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice do IPCA correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.14.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão para as Debêntures da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

4.14.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os Titulares dos CRI da 3ª Série (conforme

definido no Termo de Securitização) na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI da 3ª Série definam, em comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado para correção monetária das Debêntures da 3ª Série, e consequentemente dos CRI da 3ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da 3ª Série, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Securitizadora quando da deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA.

4.14.2.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série de que trata a Cláusula 4.14.2.2 acima, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

4.14.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 8.4.2 abaixo, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; **(ii)** da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, resgatar as Debêntures da 3ª Série e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures da 3ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da 3ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será considerado o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo.

4.15. Remuneração das Debêntures da 1ª Série

4.15.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base

252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da 1ª Série”), sendo a Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNe**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Fator de Juros**” = correspondente ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

“**Fator DI**” = produtório das taxas DI desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

“**k**” = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”;

“**n**” = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“**TDI_k**” = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“**DI_k**” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

“**Fator Spread**” = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

“**spread**” = sobretaxa da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série:

- (i) Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 2ª (segundo) dia anterior à data do cálculo da Remuneração

das Debêntures da 1ª Série (exemplo: para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série no dia 13, a Taxa DI considerada para cálculo de Dik será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13, 12 e 11 são Dias Úteis); e

- (vii) excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida um valor equivalente ao produtório do Fator DI multiplicado pelo Fator *Spread* de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

4.15.2. A definição da taxa final da Remuneração das Debêntures da 1ª Série nos termos da Cláusula 4.15.1 acima será refletida por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, a ser formalizado após o Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação societária adicional.

4.15.3. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão para as Debêntures da 1ª Série, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI disponível, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.15.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os titulares dos CRI da 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI da 1ª Série definam, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da 1ª Série, e consequentemente dos CRI da 1ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”).

4.15.5. Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da 1ª Série, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Securitizadora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI.

4.15.6. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série de que trata a Cláusula 4.15.4 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

4.15.7. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva DI em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto na Cláusula 8.4.2 abaixo, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva DI; **(ii)** da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, resgatar as Debêntures da 1ª Série e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será considerada a última Taxa DI divulgada.

4.16. Remuneração das Debêntures da 2ª Série

4.16.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de *duration* mais próxima à *duration* das Debêntures da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à ‘DI x Pré’, 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da 2ª Série”), sendo a Remuneração das Debêntures da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = [VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração das Debêntures da 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator de Juros” = correspondente ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

“Taxa” = taxa da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

“DP” = número de Dias Úteis entre a data de término do Período de Capitalização imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo exclusive, sendo “DP” um número inteiro; observado que, exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI.

4.16.2. A definição da taxa final da Remuneração das Debêntures da 2ª Série nos termos da Cláusula 4.15.1 acima será refletida por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, a ser formalizado após o Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação societária adicional.

4.17. Remuneração das Debêntures da 3ª Série

4.17.1 Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em todo caso, limitado ao maior valor entre (i) 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da 3ª Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da 1ª Série e Remuneração das Debêntures da 2ª Série, “Remuneração”), sendo a Remuneração das Debêntures da 3ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = [VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração da Debêntures da 3ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNa**” = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

“**Taxa**” = taxa da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da 3ª Série valor equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima.

4.18. Período de Capitalização

4.18.1. Para fins desta Escritura de Emissão, “Período de Capitalização” significa: (i) para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da respectiva Série, (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente; e (ii) para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série subsequente (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva Série.

4.19. Pagamento da Remuneração

4.19.1. Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme tabela constante do Anexo V a esta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento da Remuneração devido em 13 de agosto de 2024 e o último nas respectivas Datas de Vencimento (sendo cada data de pagamento, uma “Data de Pagamento da Remuneração”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Debêntures em razão do vencimento antecipado das obrigações delas decorrentes ou, ainda, do resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.19.2. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento: **(i)** pela Securitizadora do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, representado pelas Debêntures de cada Série; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

4.20. Amortização

4.20.1. Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 1ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme tabela constante do Anexo V a esta Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{mi} = V_{ne} \times T_{ai}$$

Onde:

A_{mi} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

V_{ne} = conforme acima definido.

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo V a esta Escritura de Emissão.

4.20.2. Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 2ª Série, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 2ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, conforme tabela constante do Anexo V a esta Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times Tai$$

Onde:

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

VNe = conforme acima definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo V a esta Escritura de Emissão.

4.20.3. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 3ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 3ª Série, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida em 9 de fevereiro de 2029 e a última na Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série, conforme tabela constante do Anexo V a esta Escritura de Emissão. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times Tai$$

Onde:

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

VNe = conforme acima definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo V a esta Escritura de Emissão.

4.21. Local de Pagamento

4.21.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora mediante depósito dos valores exclusivamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, nº 45044-8, mantida na agência nº 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) (“Conta Centralizadora”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito.

4.22. Prorrogação dos Prazos

4.22.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins desta Escritura de Emissão, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

4.23. Encargos Moratórios

4.23.1. Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos, pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago (“Encargos Moratórios”).

4.24. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.24.1. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

4.25. Repactuação Programada

4.25.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.26. Publicidade

4.26.1. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão sempre ser comunicados, na forma de aviso, no Jornal de Publicação, devendo a Emissora encaminhar a referida publicação à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI no mesmo dia de sua realização. A Emissora poderá alterar o Jornal de Publicação por outro jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da Emissora, mediante comunicação por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

4.27. Imunidade da Debenturista

4.27.1. Caso a Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, conforme o caso, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

4.28. Classificação de Risco

4.28.1. Não obstante a contratação da Agência de Classificação de Risco a qual atribuirá *rating* aos CRI, não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir *rating* às Debêntures.

4.29. Direito de Preferência

4.29.1. Não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures.

4.30. Fundo de Amortização

4.30.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

5. RESGATE ANTECIPADO POR ALTERAÇÃO DE TRIBUTO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

5.1. Resgate Antecipado por Alteração de Tributo

5.1.1. Resgate Antecipado por Alteração de Tributo. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, na hipótese prevista na Cláusula 11.1 abaixo, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, sem a incidência de qualquer prêmio ou penalidade (“Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”), observado o disposto nas cláusulas abaixo.

5.1.2. Por ocasião do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, o valor devido pela Emissora à Debenturista será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido **(ii)** da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado das Debêntures decorrente do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures objeto do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo; e **(iii)** caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento (“Valor de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”).

5.1.3. O Resgate Antecipado por Alteração de Tributo deverá ser comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento do respectivo tributo (“Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo”). A Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo deverá conter: **(i)** a data do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao Valor de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo previsto na Cláusula 5.1.2 acima; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo.

5.1.4. O pagamento do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.

5.1.5. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures de uma mesma Série.

5.1.6. Uma vez efetuado o Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures de qualquer das Séries, a Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado dos CRI correspondentes, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização.

5.2. Amortização Extraordinária Facultativa

5.2.1. Não será admitida a amortização extraordinária facultativa das Debêntures.

5.3. Oferta de Resgate Antecipado

5.3.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado de todas as Debêntures ou da totalidade das Debêntures de determinada Série (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada da seguinte forma:

5.3.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** se a Oferta de Resgate Antecipado será relativa a totalidade das Debêntures ou a totalidade das Debêntures de determinada Série; **(ii)** se a Oferta de Resgate Antecipado está condicionada a adesão da totalidade ou de um número mínimo das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.3.3 abaixo; **(iii)** o valor do prêmio de resgate, caso existente, o qual não poderá ser negativo; **(iv)** forma de manifestação, pela Debenturista à Emissora, no caso dos Titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; **(v)** a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento à Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; e **(vi)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.3. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI correspondente às Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), por meio da divulgação de comunicado aos Titulares dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 1ª Série, 2ª Série e/ou 3ª Série, conforme o caso. Após decisão dos Titulares dos CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares dos CRI, conforme o caso, para enviar notificação à Emissora a respeito do resgate dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures correspondentes e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observadas as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI correspondentes indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

5.3.4. A Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à aceitação desta por um percentual mínimo Titulares dos CRI da Série correspondente, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.5. Por ocasião do resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, o valor devido pela Emissora à Debenturista será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido; **(ii)** da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate das Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado, acrescido; **(iii)** de 2 (dois) Dias Úteis adicionais da respectiva Remuneração, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, caso o pagamento pelo resgate antecipado dos CRI seja realizado pela Debenturista aos Titulares dos CRI da respectiva Série 2 (dois) Dias Úteis posteriormente ao pagamento pela Emissora à Debenturista dos valores devidos pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; **(iv)** caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento; e **(v)** se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

5.3.6. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado parcial de Debêntures de uma determinada Série e, conseqüentemente, dos CRI.

5.3.7. O pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até às 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate

antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.3.8. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

5.4. Aquisição Facultativa

5.4.1. Em razão da vinculação das Debêntures aos CRI, não será permitida a aquisição facultativa das Debêntures pela Emissora.

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Poderão ser declaradas vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência das hipóteses previstas nas Cláusulas 6.2.1 e 6.3.1 abaixo, devendo a Debenturista comunicar tal fato à Emissora em até 1 (um) Dia Útil da sua ocorrência (“Eventos de Inadimplemento”).

6.2. Eventos de Inadimplemento Automáticos

6.2.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.5 abaixo:

(i) inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de: (a) cessação das atividades empresariais pela Emissora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo), exceto se em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada (conforme definido abaixo); (b) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, exceto se, (i) em relação à Emissora, à Fiadora e/ou às Controladas Relevantes, em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada, ou (ii) em relação a quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, se em virtude da cessação voluntária de suas respectivas atividades empresariais e desde que não gere um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido), inclusive em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora, pela Fiadora e/ou por quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora; (d) pedido de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) abertura de

qualquer outra espécie de concurso de credores; (g) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (i) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (g) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos da legislação aplicável. Para fins desta Escritura de Emissão, são consideradas “Controladas Relevantes” as sociedades controladas diretas ou indiretas da Fiadora e que detenham faturamento maior ou igual a 10% (dez por cento) do faturamento bruto da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;

(iii) transformação do tipo societário da Emissora ou da Fiadora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira a que estejam sujeitas a Emissora e/ou a Fiadora e/ou suas respectivas controladoras, coligadas ou controladas (“Afiladas”), no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, mesmo que na qualidade de garantidoras;

(v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer licença, autorização ou outorga ambiental necessária ao regular desempenho das atividades da Emissora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes, exceto (a) por aquelas licenças ou autorizações que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação, (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Emissora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes, nas esferas judiciais ou administrativas, e para a qual tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (c) por aquelas licenças ou autorizações cuja ausência não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) na Emissora, na Fiadora e/ou nas Controladas Relevantes ou afete a capacidade de cumprimento das obrigações presentes nesta Escritura de Emissão;

(vi) se as obrigações da presente Escritura de Emissão, incluindo a Fiança, forem objeto de questionamento de ordem litigiosa, extrajudicial, judicial, arbitral ou administrativa instaurado pela Emissora, pela Fiadora, por suas respectivas Afiladas e/ou sociedades sob controle comum;

(vii) proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutibilidade, revogação ou rescisão total desta Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensa em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua publicação;

(viii) descumprimento das obrigações relacionadas à destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, conforme estipulado nesta Escritura de Emissão;

(ix) violação de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), bem como a ocorrência de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial instaurado, pela Emissora, pela Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou os respectivos administradores, funcionários ou representantes, agindo em seu nome ou em seu benefício (“Partes Relacionadas”), e/ou inclusão da Emissora, da Fiadora, de suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(x) violação pela Emissora, pela Fiadora, suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou suas Partes Relacionadas, das normas que versem sobre atos lesivos à administração pública ou ao sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição, exceto pela acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto do Inquérito Civil nº 003241.2015.02.000-3, instaurado pelo Ministério Público do Trabalho, e da ação anulatória nº 1001477-16.2018.5.02.0071, distribuída à 71ª Vara do Trabalho de São Paulo envolvendo a Emissora (atual denominação da Fábula Confecção e Comércio de Roupas Ltda.), a Plantage Confecção e Comércio de Roupas Ltda., e a RBX Rio Comércio de Roupas Ltda. (“Ação Anulatória” e, em conjunto, “Processos Trabalhistas”), conforme descritos, nesta data, no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Fiadora, datado de 7 de dezembro de 2023;

(xi) descumprimento pela Emissora e/ou pela Fiadora de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral, contra a Emissora e/ou a Fiadora que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira;

(xii) prestação de quaisquer garantias, reais ou fidejussórias, pela Emissora e/ou pela Fiadora e/ou por suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum em benefício de terceiros, exceto caso a garantia seja prestada em favor da Emissora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, desde que tenham suas respectivas demonstrações financeiras consolidadas nas demonstrações financeiras da Fiadora;

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, assumida nessa Escritura de Emissão ou em quaisquer dos Documentos da Operação, exceto se no contexto da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; e

(xiv) caso a Emissora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que submeteram

trabalhadores a condições análogas às de escravo (“Lista Suja”) ou na Lista Nacional de Condenações por Tráfico de Pessoas ou por Submissão de Trabalhadores a Condições Análogas à de Escravo.

6.3. Eventos de Inadimplemento Não Automático

6.3.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.6 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

(i) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou a Fiadora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de cura aplicável conforme respectivo instrumento contratual;

(ii) alteração, mudança ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Emissora e/ou da Fiadora ou de suas respectivas Afiliadas, exceto se tal alteração ocorrer exclusivamente (a) entre sociedades do grupo econômico da Emissora e/ou da Fiadora, e desde que, cumulativamente: (i) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Emissora; (ii) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (iii) não haja impacto negativo nas garantias da Emissão; ou (b) no contexto da operação de combinação de negócios divulgada pela Fiadora, em conjunto com a Arezzo Indústria e Comércio S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.590.234/0001-76 (“Arezzo&Co” e, em conjunto com a Fiadora, “Companhias”), em 5 de fevereiro de 2024, por meio de fato relevante (“Fato Relevante 05/02”), por meio do qual as Companhias informaram o mercado sobre a celebração do “Acordo de Associação e Outras Avenças”, entre as Companhias e seus acionistas identificados no referido fato relevante (“Acordo de Associação”), o qual tem por objeto a junção dos negócios das Companhias e a unificação de suas respectivas bases acionárias, com a incorporação da Fiadora pela Arezzo&Co, nos termos do artigo 227 da Lei das Sociedades por Ações e na forma prevista no Acordo de Associação, incluindo a prática de todos os atos preparatórios ou necessários para dar cumprimento à sua consumação (“Operação Permitida”);

(iii) descumprimento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, ou em qualquer dos documentos relacionados à Oferta, e não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados do referido descumprimento;

(iv) proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutibilidade, revogação ou rescisão parcial desta Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensa em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua publicação;

- (v) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, confiscar, desapropriar, intervir (incluindo, sem limitação, requisição, tombamento e servidão), ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos da Emissora e/ou da Fiadora, que, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, possa impor entrave relevante à manutenção do curso ordinário de seus negócios;
- (vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pela Fiadora nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação seja falsa, inconsistente, incorreta ou insuficiente;
- (vii) constituição de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre ativos relevantes da Emissora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;
- (viii) redução do capital social da Emissora e/ou da Fiadora, sob qualquer forma, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) exclusivamente no caso de absorção de prejuízos acumulados; (c) em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; ou (d) os ativos, bens ou direitos objetos da redução do capital forem integralmente destinados à Fiadora;
- (ix) cessão, promessa de cessão, venda ou alienação, pela Emissora e/ou pela Fiadora, por qualquer meio, seja de forma gratuita ou onerosa, de ativos relevantes da Emissora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) no contexto da Operação Permitida; ou (c) tais ativos forem destinados à Fiadora e/ou Afiliadas da Emissora e/ou da Fiadora, ou, ainda, a outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Emissora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, devendo, no caso deste item (c), tais sociedades receptoras de referido(s) ativo(s) aderirem como fiadoras das Debêntures, estando as Partes autorizadas a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;
- (x) ocorrência de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão da Emissora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, exceto (a) se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada no contexto da Operação Permitida; (c) pela cisão parcial da Emissora, com incorporação integral da parcela cindida pela Fiadora, sendo certo que a Debenturista declara estar ciente da referida possibilidade para fins do artigo 231

da Lei das Sociedades por Ações; ou (d) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada entre a Emissora e/ou a Fiadora e/ou outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Emissora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, (1) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Emissora e das referidas sociedades envolvidas na reorganização societária; (2) a Emissora obtenha e/ou a Fiadora mantenha o registro de companhia aberta na CVM; (3) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (4) caso a(s) sociedade(s) resultante(s) das operações acima não seja(m) integralmente detida(s) pela Emissora e/ou pela Fiadora, direta ou indiretamente, a(s) referida(s) sociedade(s) se torne(m) fiadora(s) das Debêntures, nos termos aqui previstos (“Reorganização Societária Autorizada”), estando dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para autorizar a Debenturista a formalizar o aditamento à presente Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

(xi) não observância do seguinte índice financeiro, a ser calculado pela Fiadora, semestralmente, e acompanhado pela Securitizadora, sendo que a primeira apuração deverá considerar as informações financeiras consolidadas da Fiadora relativas ao período de três meses findo em 30 de junho de 2024 e a última apuração até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures e/ou pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures, o que ocorrer primeiro, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Fiadora, auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes, conforme aplicável, em até 15 (quinze) dias corridos após a publicação das respectivas demonstrações financeiras (“Índice Financeiro”): relação entre Dívida Líquida e EBITDA, a nível consolidado, inferior a 2,0x;

(xii) ocorrência de quaisquer hipóteses contidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xiii) a Emissora e/ou a Fiadora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(xiv) cancelamento do registro de companhia aberta da Fiadora na CVM, exceto se em decorrência da Operação Permitida;

(xv) se a Fiança não for devidamente constituída, conforme prazos definidos nesta Escritura de Emissão, e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível ou, de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida, salvo se for revertida no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência, observada a Operação Permitida e o disposto na Cláusula 4.8.11 acima;

(xvi) se, a partir da presente data, a Emissora, a Fiadora e/ou suas Afiliadas tiver(em) título protestado por falta de pagamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora à Securitizadora que (1) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (2) o protesto foi cancelado, susinado ou suspenso, (3) foram apresentadas garantias em juízo e aceitas pela autoridade judicial competente;

(xvii) concessão de mútuos, pela Emissora e pela Fiadora, a seus acionistas e/ou a quaisquer terceiros, exceto (a) caso haja aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; ou (b) caso os mútuos sejam celebrados exclusivamente entre a Emissora, a Fiadora e/ou quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Emissora e/ou da Fiadora;

(xviii) caso a Emissora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum descumpram qualquer das obrigações estabelecidas no acordo judicial no âmbito da Ação Anulatória (“Acordo Judicial”);

(xix) a realização de operações e/ou prática de ato em desacordo com o objeto social da Emissora e/ou da Fiadora;

(xx) alteração ou modificação do objeto social da Emissora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seus respectivos estatutos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas, exceto (a) caso sejam incluídas atividades secundárias ou relacionadas à decoração, artigos de casa, mesa e banho; ou (b) se em decorrência da Operação Permitida;

(xxi) decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação de qualquer legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (“CONAMA”), ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas (“Leis Socioambientais”), pela Emissora, Fiadora, qualquer das suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, exceto caso a violação não cause um efeito adverso relevante (1) na situação (econômica, financeira, operacional ou reputacional) da Emissora, da Fiadora, nos seus respectivos negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora e pela Fiadora perante a Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão; e (3) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável (“Efeito Adverso Relevante”); e

(xxii) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos e/ou pagamento de juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista ou qualquer outra forma de distribuição, pela Emissora aos seus acionistas, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso esteja em descumprimento com qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável.

6.4. Para fins desta Escritura de Emissão, entende-se por “controle” o estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência à coligada deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

6.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.6. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.3.1 acima, a Debenturista deverá convocar, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Debenturista não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso da não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Debenturista deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e realizar o consequente resgate obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

6.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora se obriga a realizar o pagamento na Conta Centralizadora do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado (i) da data da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberou pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures, ou (ii) da data da ocorrência do Evento de Inadimplemento automático, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.8. A Securitizadora utilizará obrigatoriamente os recursos referentes ao pagamento do saldo devedor das Debêntures depositados na Conta Centralizadora, pela Emissora, para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI, de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

6.9. Na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la como administradora do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRA, ou os Titulares dos CRI, na sua ausência, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito da emissão dos CRI.

6.10. Os valores indicados nos itens (iv) e (xi) da Cláusula 6.2.1 acima, e nos itens (i) e (xvi) da Cláusula 6.3.1 acima serão corrigidos anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA, a partir da Data de Emissão, ou na falta deste, pelo índice oficial que vier a substituir o IPCA.

6.11. Para fins desta Escritura de Emissão, serão consideradas as seguintes definições:

“Dívida Líquida” significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas consolidadas ou informações financeiras trimestrais revisadas, conforme aplicável, da Grupo Soma, o valor calculado igual à soma (sem repetição dos valores que se enquadrem em mais de uma categoria) dos (i) passivos junto a instituições financeiras; (ii) empréstimos e financiamentos com quaisquer terceiros, inclusive acionistas; (iii) títulos e valores mobiliários representativos de dívidas emitidos; (iv) mútuos; (v) aquisição de ativos fixos a pagar sobre as quais incorram juros (vi) aquisição de participações em outras empresas a pagar exceto por aquelas mediante permuta ou troca de participações societárias; e (vii) saldo dos derivativos, diminuído das disponibilidades (caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata), sendo certo que do montante equivalente à soma dos itens “i” a “vii” devem ser deduzidos os valores correspondentes aos Recebíveis de Cartões de Crédito, incluindo na rubrica “Contas a Receber”, de modo que os Recebíveis de Cartões de Crédito sejam tratados como equivalentes de caixa.

“Recebíveis de Cartões de Créditos” significam os direitos creditórios de titularidade da Grupo Soma, oriundos da venda de bens e/ou da prestação de serviços pela Grupo Soma em seus estabelecimentos, cujo pagamento seja realizado por meio de transações com cartões de débito e/ou crédito desde que não tenham sido (i) onerados, de qualquer forma, em quaisquer operações e/ou (ii) objeto de adiantamento pela Grupo Soma. Sendo certo, que essas transações de cartões de débito e/ou crédito devem ser apresentadas nas demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Grupo Soma informando que tais valores estão líquidos dos itens (i) e (ii), caso contrário, não serão considerados na Dívida Líquida.

“EBITDA”: significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas ou informações financeiras trimestrais revisadas, conforme aplicável, consolidadas da Grupo Soma, lucro (prejuízo) líquido acumulado dos últimos 12 (doze) meses, antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro e de despesas de depreciação e amortização, e excluindo a perda por *impairment* de ativos.

Para os fins do disposto acima, o Índice Financeiro deverá ser calculado com base nas normas contábeis aplicáveis à época da elaboração das respectivas demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas (“Normas Aplicáveis”). Desse modo, a Grupo Soma desde já se compromete a apresentar à Securitizadora todas as informações contábeis necessárias para que a Securitizadora possa verificar o Índice Financeiro com base nas Normas Aplicáveis, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Grupo Soma que, por sua vez, serão auditadas ou revisadas, conforme aplicável, pelos auditores independentes da Grupo Soma à época. A Grupo Soma e a Emissora auxiliarão a Securitizadora no

entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Securitizadora possa verificar o Índice Financeiro.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA FIADORA

7.1. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na legislação e na regulamentação aplicáveis, a Emissora e a Fiadora obrigam-se, individualmente, a:

(i) disponibilizar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:

(a) com relação à Emissora e à Grupo Soma, em até 90 (noventa) dias contados da data do encerramento de cada exercício social, durante todo o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, (i) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração; (ii) declaração assinada por seus representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Fiadora perante a Debenturista; (c) que seus bens foram mantidos devidamente assegurados; e (d) que não foram praticados atos em desacordo com os respectivos estatutos sociais; e (iii) relatório contendo a memória de cálculo do Índice Financeiro, elaborada pela Grupo Soma, explicitando todas as rubricas necessárias à referida apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora, à Grupo Soma e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) com relação à Grupo Soma, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do término de cada um dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, durante todo o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, observado o disposto no item (e) abaixo, (i) cópia de suas informações trimestrais (“ITR”) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial dos auditores independentes, bem como relatório de apuração do Índice Financeiro preparado pela Grupo Soma, ao término de cada trimestre, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Grupo Soma todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (ii) declaração assinada pelos administradores da Grupo Soma, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Fiadora perante a Debenturista; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;

- (c) todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme 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 previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17. O referido organograma do grupo societário da Emissora e da Fiadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e
- (d) cópia dos avisos aos debenturistas, fatos relevantes, conforme definidos na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 44”), assim como atas de suas assembleias ou reuniões de órgãos societários que, de alguma forma, envolvam interesse da Debenturista, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem (ou deveriam ter sido) publicados e disponibilizar em sua página na internet tais documentos, caso exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis.
- (ii) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Fiadora, à Emissão e à Oferta em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o disposto na Resolução CVM 160;
- (iii) manter válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora e da Fiadora, exceto (i) no que se referir a licenças, concessões ou aprovações questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (ii) as licenças em processo tempestivo de emissão ou renovação pelos órgãos competentes;
- (iv) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (v) manter vigentes os seguros de todos seus ativos operacionais, conforme razoavelmente esperado e conforme as melhores práticas correntes em seus mercados de atuação;
- (vi) notificar a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6 da presente Escritura de Emissão em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que a Emissora tomar conhecimento de sua ocorrência;
- (vii) notificar a Debenturista, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da ciência pela Emissora, sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou da Fiadora, bem como quaisquer eventos ou situações que: (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) façam com que as demonstrações financeiras

da Emissora e/ou da Fiadora, conforme aplicável, não mais reflitam a real condição financeira da Emissora e/ou da Fiadora;

(viii) cumprir com todos os termos e condições pactuados no Acordo Judicial, bem como notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data de sua ciência, sobre qualquer descumprimento de obrigação estipulada no Acordo Judicial;

(ix) cumprir com suas obrigações relacionadas ao pagamento de todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta;

(x) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;

(xi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xii) cumprir todas as determinações da CVM e da B3, inclusive mediante envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) encaminhar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada a um Evento de Inadimplemento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento;

(xiv) encaminhar qualquer informação sobre a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação escrita nesse sentido feita pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(xv) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pela Debenturista, que venham a ser necessárias para proteger os seus direitos e interesses ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos da presente Escritura de Emissão;

(xvi) cumprir a legislação e regulamentação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo as Leis Socioambientais, adotando 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, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes, e observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023. A Emissora e a Fiadora obrigam-se, ainda, a proceder a 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 a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xvii) observar e cumprir, e fazer com que suas Afiliadas, sociedades sob controle comum e Partes Relacionadas cumpram, no exercício de suas funções, as leis ou regulamentos contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, terrorismo, “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a *U.S Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, e dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de seu relacionamento; (ii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para seu benefício, de suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum; (iii) informar, em até 1 (um) Dia Útil, por escrito, à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção; e (iv) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xviii) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão desta Emissão para a prática de ato previsto nas Leis Anticorrupção;

(xix) convocar, nos termos das disposições legais aplicáveis e da Cláusula 8 da presente Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre quaisquer matérias que estejam direta ou indiretamente relacionadas à presente Emissão;

(xx) durante todo o prazo de vigência das Debêntures, comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de qualquer ato ocorrido posteriormente à Data de Emissão, que modifique quaisquer das declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão;

(xxi) abster-se, até a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, de (i) revelar informações relativas à Oferta, exceto o que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (ii) utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados à Operação de Securitização;

(xxii) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturista e às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI sempre que solicitada e convocada nos prazos previstos na presente Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização;

(xxiii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; e (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão e à Oferta, tais como esta Escritura de Emissão, os Aditamentos e as Aprovações Societárias da Emissão;

(xxiv) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às expensas da Emissora, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nos documentos da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços relacionados à Operação de Securitização, a B3 e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como realizar todas e quaisquer outras providências necessárias à manutenção da validade e exequibilidade das Debêntures, bem como para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;

(xxv) contratar e manter contratada, às suas expensas, até a Data de Vencimento dos CRI, a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI ("Agência de Classificação de Risco"), a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco anualmente, contado da data do 1º (primeiro) relatório, até a Data de Vencimento ou a data do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro; (ii) sempre enviar uma cópia eletrônica ao Agente Fiduciário dos CRI do relatório atualizado, bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; observado que, caso a Agência de Classificação de Risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Emissora deverá (1) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário dos CRI, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (2) caso a agência de classificação de risco pretendida não esteja entre as indicadas no item (1) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar o Agente Fiduciário dos CRI e convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;

(xxvi) cumprir com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio; e

(xxvii) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da conclusão da Operação Permitida, apresentar ao Agente Fiduciário (a) as aprovações societárias pertinentes da Operação Permitida que aprovam a assunção das obrigações da Fiadora previstas na presente Escritura de Emissão e demais Documentos da Emissão, conforme aplicável, pela Arezzo&Co e/ou pela Sociedade Resultante da Operação Permitida; e (b) o aditamento à presente Escritura de Emissão, substancialmente na forma do Anexo VII a esta Escritura de Emissão, devidamente assinado.

7.1.1. A Emissora obriga-se, por si e pela Fiadora, a utilizar os recursos obtidos em decorrência da Oferta exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades.

8. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

8.1. Disposições Gerais

8.1.1. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista (“Assembleia Geral de Debenturista”) o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizada de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista.

8.1.2. A assembleia geral poderá ser individualizada por Série ou conjunta, sendo que: **(i)** quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos de uma das Séries e não afetar adversamente os direitos das demais Séries, quais sejam: **(a)** alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo, mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, **(2)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, inclusive a Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série, **(3)** Data de Vencimento, e **(4)** Resgate Antecipado das Debêntures e/ou Valor de Resgate Antecipado das Debêntures e/ou Oferta de Resgate Antecipado da respectiva Série; **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Geral de Debenturista será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(ii)** quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral de Debenturista, conforme previstos nesta Escritura de Emissão; **(b)** obrigações da Emissora e/ou da Fiadora previstas nesta Escritura de Emissão; **(c)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista; **(d)** alteração de redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; **(e)** renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos da Debenturista, então será realizada Assembleia Geral de Debenturista conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

8.1.3. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturista para tanto.

8.2. Convocação

8.2.1. A Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Emissora ou pela Debenturista.

8.2.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

- (i)** a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades

por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Emissão; e

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

8.2.3. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista, independentemente de publicações e/ou avisos.

8.2.4. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e a Debenturista.

8.3. Quórum de Instalação

8.3.1. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Debenturista.

8.3.2. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos debenturistas.

8.4. Quórum de Deliberação

8.4.1. Enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, e as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, as manifestações e votos da Securitizadora, enquanto debenturista, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

8.4.2. Exceto pelos dispositivos desta Escritura de Emissão que estipulam quóruns específicos, as decisões nas Assembleias Gerais de Debenturista, incluindo casos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio (*waiver*) relacionados aos Eventos de Inadimplemento, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

8.4.3. A alteração de qualquer das seguintes matérias somente poderá ser aprovada pela Assembleia Geral de Debenturista, mediante aprovação exclusiva da Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI da respectiva série, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI da respectiva série, que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e segunda convocações: (i) Remuneração (exceto no caso de indisponibilidade da Taxa DI e/ou do IPCA, hipóteses em que deverão ser observados os quóruns previstos na Cláusula 8.4 acima);

(ii) Datas de Pagamento da Remuneração, Datas de Amortização ou quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (iii) Data de Vencimento ou prazo de vigência; (iv) redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; (v) alteração dos quóruns de deliberação previstas nesta Escritura de Emissão; (vi) disposições desta Cláusula em relação às Debêntures e, conseqüentemente, aos CRI; (vii) criação de evento de repactuação; (viii) relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado e/ou ao resgate antecipado das Debêntures; e (ix) relativas à redução e/ou liberação total ou parcial da Fiança.

8.4.4. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI, dependerão da aprovação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização.

8.4.5. Exceto conforme expressamente previsto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, caso (i) a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão.

8.4.6. A Debenturista, por meio da subscrição ou aquisição das Debêntures, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

8.5. Mesa Diretora

8.5.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.

8.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

8.6.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando sua presença seja solicitada, hipótese em que será obrigatória.

8.6.2. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

9. DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DA FIADORA

9.1. A Emissora declara e garante, na data de assinatura desta Escritura de Emissão que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias, inclusive as societárias, à emissão das Debêntures, à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte 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 esta Escritura de Emissão 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) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas, constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, não tendo ocorrido, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

(vi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, se aplicável) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto por aquelas (i) em processo de obtenção ou renovação tempestiva perante os órgãos ambientais competentes; ou (ii) cuja obtenção ou renovação esteja sendo, de boa-fé, discutida judicial ou administrativamente, desde que tal discussão tenha efeito suspensivo da exigibilidade da autorização ou licença, conforme o caso;

(vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas na presente Escritura de Emissão não infringem ou contrariam: (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora e/ou suas controladas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(viii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor relacionada à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o

meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(ix) as informações financeiras individuais da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais nas respectivas datas;

(x) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA e da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série e da Remuneração foi decidida por livre vontade da Emissora e da Fiadora, em observância ao princípio da boa-fé;

(xi) 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;

(xii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora cujos efeitos estejam suspensos ou que não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) (a) está observando e cumprindo seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em decisões, contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada; e (b) o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e da Oferta não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;

(xiv) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora, observado o disposto na Cláusula 6.2.1, item (x), acima exclusivamente com relação aos Processos Trabalhistas;

(xv) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão e da Oferta, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas;

(xvi) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora, que constam desta Escritura de Emissão, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xvii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos

termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, para a realização da Emissão e constituição da Fiança, exceto pelo: (i) arquivamento das Aprovações Societárias da Emissão na JUCERJA, bem como suas publicações no Jornal de Publicação; (ii) arquivamento desta Escritura de Emissão na JUCERJA; e (iii) registro desta Escritura de Emissão no Cartório de RTD;

(xviii) a Emissora, por si, suas Afiliadas, sociedades sob controle comum e respectivas Partes Relacionadas, declara, neste ato, cumprir e estarem cientes dos termos das Leis Anticorrupção. A Emissora compromete-se, também, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declaram, ainda, que envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo a Emissora dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação;

(xix) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil;

(xx) cumpre integralmente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais aplicáveis à consecução dos seus objetos sociais, especialmente com as Leis Socioambientais, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes; e observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023;

(xxi) até a presente data, não sofreu pedido de falência ou apresentou pedido de autofalência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial; e

(xxii) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, silvícola ou trabalho infantil, bem como não adota ações que incentivem a prostituição, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023.

9.2. A Fiadora declara e garante, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias, inclusive as societárias, à concessão da Fiança, à emissão das Debêntures, à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação

dos quais é parte 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 esta Escritura de Emissão 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) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Fiadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, não tendo ocorrido, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- (vi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, conforme o caso) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades exceto por aquelas (i) em processo de obtenção ou renovação tempestiva perante os órgãos ambientais competentes; ou (ii) cuja obtenção ou renovação esteja sendo, de boa-fé, discutida judicial ou administrativamente, desde que tal discussão tenha efeito suspensivo da exigibilidade da autorização ou licença, conforme o caso;
- (vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas na presente Escritura de Emissão não infringem ou contrariam: (i) qualquer contrato ou documento no qual a Fiadora e/ou suas controladas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiadora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiadora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Fiadora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (viii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor relacionada à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes. A Fiadora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (ix) as informações financeiras da Fiadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações financeiras trimestrais referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2023, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos na data em que foram preparadas e refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Fiadora no período;
- (x) o Formulário de Referência da Grupo Soma vigente nesta data, em conjunto com os Documentos da Operação, contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Emissora, da Fiadora, de suas atividades e situação econômico-financeira, da Oferta, das Debêntures, dos riscos inerentes às atividades da Emissora e da Fiadora e quaisquer outras informações relevantes sobre a Emissora, a Fiadora, suas operações e sua capacidade de geração de receitas e de pagamento das Debêntures; e (ii) não tem conhecimento de informações cuja omissão faça com que qualquer informação do material de divulgação da Oferta, do Formulário de Referência, comunicados ao mercado e dos fatos relevantes divulgados pela Grupo Soma seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente e/ou que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA e da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série e da Remuneração foi decidida por livre vontade entre Emissora e a Fiadora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Fiadora cujos efeitos estejam suspensos; ou que não causem um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) está observando e cumprindo seu estatuto social, conforme aplicável, ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em decisões, contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada; e (ii) o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e da Oferta não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;
- (xiv) a Fiadora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante na Fiadora, observado o disposto na Cláusula 6.2.1, item (x) acima exclusivamente com relação aos Processos Trabalhistas;

- (xv) todas as informações prestadas pela Fiadora no âmbito da Emissão e da Oferta, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures e dos CRI, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas;
- (xvi) todas as declarações e garantias relacionadas à Fiadora, que constam desta Escritura de Emissão, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xvii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiadora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, para a realização da Emissão e constituição da Fiança, exceto pelo: (i) arquivamento das Aprovações Societárias da Emissão na JUCERJA, bem como suas publicações no Jornal de Publicação; (ii) arquivamento desta Escritura de Emissão na JUCERJA; e (iii) registro desta Escritura de Emissão no Cartório de RTD;
- (xviii) a Fiadora, por si, suas Afiliadas, sociedades sob controle comum e respectivas Partes Relacionadas declaram, neste ato, cumprir e estarem cientes dos termos das Leis Anticorrupção. A Fiadora compromete-se, também, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara, ainda, que envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto, devendo a Fiadora dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a Fiadora, previamente ao início de sua atuação;
- (xix) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculante da Fiadora, conforme aplicável, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (xx) cumpre integralmente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais aplicáveis à consecução dos seus objetos sociais, especialmente com as Leis Socioambientais, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes; e observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023;
- (xxi) até a presente data, não sofreu pedido de falência ou apresentou pedido de autofalência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial; e
- (xxii) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, silvícola ou trabalho infantil, bem como não adota ações que incentivem a prostituição, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas,

conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023.

9.2.1. Adicionalmente, a Emissora e a Fiadora declaram e garantem que, até a presente data, nem a Emissora, nem a Fiadora e nem qualquer uma de suas Afiliadas e sociedades sob controle comum, diretores, membros de conselho de administração, quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício (“Representantes”): (i) usaram recursos da Emissora, da Fiadora, de quaisquer de suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) fizeram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção; (v) fizeram qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal (em conjunto, “Condutas Indevidas”). A Emissora e a Fiadora obrigam-se, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, a observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, suas Afiliadas, sociedades sob controle comum e Representantes, todas e quaisquer Leis Anticorrupção, bem como abster-se de praticar quaisquer das Condutas Indevidas, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais, previamente ao início de sua atuação no âmbito da presente Escritura de Emissão; e (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira.

9.2.2. A Emissora e a Fiadora, por si e por suas respectivas Afiliadas e sociedades sob controle comum, declaram, garantem e certificam, individualmente, que: (i) atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção; (ii) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das leis indicadas no item “i”; (iii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com essas leis; (iv) seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito relacionados às leis indicadas nos itens “i” e “iii”; e (v) adotam as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham

praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das leis referidas nos itens “i” e “iii”.

9.2.3. A Emissora e a Fiadora concordam que, se em algum momento, as declarações, garantias e certificações dispostas na Cláusula 9.2.2 acima não forem mais exatas e completas, elas notificarão imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI e fornecerão, juntamente com a notificação, relatório complementar explicando referida alteração, devendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, em tais casos, convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI com o fim de deliberar o não vencimento antecipado da dívida decorrente das Debêntures.

9.2.4. Sem prejuízo das obrigações dispostas na Cláusula 7 acima, a Emissora declara, por si e pela Fiadora que: (i) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis à sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis, exceto pelas licenças em processo tempestivo de emissão pelos órgãos ambientais competentes; (ii) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023; (iii) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023; (iv) está cumprindo os termos do Acordo Judicial; (v) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil, observada a acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto dos Processos Trabalhistas, conforme descritos nesta data no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Grupo Soma, datado de 7 de dezembro de 2023; e (vi) que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 7 acima permitirá que a Debenturista considere as dívidas da Emissora antecipadamente vencidas. Adicionalmente, a Emissora se obriga, por si e pela Fiadora, durante a vigência das Debêntures, a:

(i) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que por estes solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;

(ii) comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(iii) não utilizar os recursos da Oferta em desacordo com as finalidades previstas neste documento, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biossegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;

(iv) manter a Debenturista e os Titulares dos CRI indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Debêntures;

(v) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da Emissão;

(vi) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil; e

(vii) não utilizar os recursos obtidos com a Emissão, de forma direta ou indireta, para realização de atividades, investimento ou qualquer outra forma de aplicação, em áreas embargadas pelo IBAMA.

10. DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA

10.1.1. Todas as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação e viabilização da Operação de Securitização deverão ser previamente submetidos e aprovados pela Emissora, sob pena de não serem pagos ou reembolsados.

10.1.2. Correrão por conta da Emissora, por meio de pagamento direto ou indiretamente, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Emissora, as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos, que sejam recorrentes, decorrentes da estruturação, securitização e viabilização da emissão dos CRI, bem como o pagamento à Securitizadora (na qualidade de emissora dos CRI) da taxa de administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valores indicados na tabela descrita no Anexo VI a esta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 10.1.1 acima.

10.1.3. Sem prejuízo das despesas previstas no Anexo VI desta Escritura de Emissão, serão de responsabilidade da Emissora, por meio de pagamento direto ou indireto, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Emissora, as seguintes despesas extraordinárias, que sejam de sua competência, conforme listadas no Termo de Securitização:

- (i) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora esteja inadimplente com suas obrigações neste sentido;
- (iii) emolumentos e demais despesas de registro e manutenção da B3, CVM ou da ANBIMA relativos aos CRI e a Operação de Securitização;
- (iv) custos relacionados a qualquer realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada nos termos do Termo de Securitização;
- (v) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e das Debêntures: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionais aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários e das Debêntures para outra companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização; e
- (vi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização e nesta Escritura de Emissão.

10.1.4. Caso qualquer das despesas acima descritas não seja pontualmente paga pela Emissora, nos termos das Cláusulas 10.1.1 e 10.1.2 acima, o pagamento destas será arcado pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, mediante a utilização de recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, a serem reembolsados pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento de tais despesas, e, caso os recursos do respectivo Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas nos respectivos contratos que tratam da prestação de serviços ou solicitar aos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora nos termos desta Cláusula.

10.1.5. Caso as Debêntures sejam objeto de vencimento antecipado ou resgate antecipado e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado

o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Emissora passará a ser responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos, conforme previsto no Termo de Securitização, até a integral comprovação da Destinação de Recursos, que não poderá ocorrer após a Data de Vencimento originalmente pactuada.

10.1.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora estará obrigada a suportar Despesas com recursos próprios.

10.1.7. Para fins de acompanhamento das despesas da operação, a Securitizadora se obriga a enviar os extratos da Conta Centralizadora 5 (cinco) Dias Úteis após a devida solicitação pela Emissora.

10.2. Fundo de Despesas

10.2.1. Em conformidade com a Cláusula 4.13.5 acima, a Securitizadora deverá reter, do valor devido a título de integralização das Debêntures e (na proporção que as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série representam em relação ao saldo devedor total), montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do Fundo de Despesas.

10.2.1.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA” e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos (“Aplicações Financeiras Permitidas”). As Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser, obrigatória e previamente, validadas junto à Emissora.

10.2.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Debenturista não terá qualquer responsabilidade com relação à rentabilidade ou eventuais prejuízos resultantes de tais aplicações, desde que realizadas em conformidade com o disposto na Cláusula 10.2.1.1 acima. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

10.2.2. Caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), atualizados anualmente pelo IPCA desde a Data de Início da Rentabilidade, a Debenturista deverá notificar a Emissora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, estando a Emissora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

10.2.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, se houver. As Despesas que forem pagas pela Debenturista com os recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

10.2.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito das Debêntures, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização, sem prejuízo dos Encargos Moratórios.

10.2.6. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

10.2.7. Após a quitação integral de todos os valores devidos em razão da Emissão e da Operação de Securitização, a Debenturista deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente da Conta Centralizadora para a Emissora, na Conta de Livre Movimentação.

10.2.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

10.3. Fundo de Reserva

10.3.1. Não será constituída reserva financeira (fundo de reservas) para fazer frente ao pagamento de valores aos Titulares dos CRI.

11. PAGAMENTO DE TRIBUTOS

11.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes

sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério: (i) acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora; ou (ii) promover o Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.1.1 acima.

11.2. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso decorrente da não destinação dos recursos captados por meio das Debêntures na forma da Cláusula 3.2 acima, ocasião na qual a Emissora será responsável por pagar e/ou indenizar a Debenturista, os Titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Notificações

12.1.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão

CEP 20.921-030, Rio de Janeiro, RJ

At.: Gabriel Lobo

Tel.: (21) 2503-6850 (ramal: 7105)

E-mail: gabriel.lobo@somagrupo.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,

São Paulo, SP

CEP 05501-900

At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

12.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de “aviso de entrega e leitura”. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

12.1.3. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora poderá ser realizado via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins desta Escritura de Emissão, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>), sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

12.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes 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 nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

12.4. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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.

12.5. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

12.6. A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do Banco Central do Brasil, da CERC Central de Recebíveis

S.A. e da B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.7. A Emissora e a Fiadora autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a divulgar os dados e informações das Debêntures, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora e pela Fiadora, nos termos da Cláusula 7.1, (i) acima.

12.8. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

12.9. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.10. Exceto se previsto de outra forma nesta Escritura de Emissão, os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.11. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturista e Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre aditamentos aos Documentos da Operação decorrentes: **(i)** da correção de erros não materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, conforme aplicável, ou **(iv)** da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista e aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e/ou dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI.

12.12. Assinatura por Certificado Digital

12.12.1. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validade conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

12.12.2. Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

12.13. Foro

12.13.1. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

ANEXO I

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ANEXO I-A**CUSTOS E DESPESAS DESTINAÇÃO FUTURA E CONTRATOS DE LOCAÇÃO DESTINAÇÃO FUTURA**

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim- ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2016	31/12/2035	29.888.483	6,0%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phídias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2030	26.817.237	5,4%
CD - GENERAL BRUCE 330	Rua General Bruce, 330 - São Cristóvão - Botafogo	3º RGI da Capital - Rio de Janeiro - 38155	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	15/12/2015	30/11/2030	28.407.398	5,7%
CD - CAXIAS	Distribution Park Duque de Caxias - Rua Dezesseis, nº 200, D1-B Distrito Industrial Codin, Bairro -Xerém – Rio de Janeiro	5ª Circunscrição (4º Distrito) – Duque de Caxias - RJ -5914	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	22/05/2023	21/05/2024	307.851	0,1%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESCRITÓRIO - JARDIM BOTÂNICO	Rua Jardim Botânico, 97 - Jardim Botânico - Rio de Janeiro	2º RGI do Rio de Janeiro - 91652	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	15/02/2023	14/02/2029	22.393.880	4,5%
ESCRITÓRIO - BOTAFOGO	Av. Pasteur, 154 - Botafogo - Rio de Janeiro	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2021	31/03/2028	15.486.054	3,1%
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 -142769	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2013	31/08/2026	6.162.125	1,2%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/06/2021	31/05/2026	6.549.951	1,3%
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/01/2017	19/01/2022	3.989.756	0,8%
FÁBULA – BARRA SHOPPING (LUC 125-B)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	15/04/2018	14/04/2028	3.738.868	0,7%
MARIA FILO – COPACABANA	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro -	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/06/2021	31/05/2026	397.494	0,1%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim- ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LOJA A - RUA)	204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	Livro 3DA – 58749 – Folha 107								
FARM – BÚZIOS (LOJA DE RUA) (LUC 04,05,11)	Rua das Pedras, n° 73 – Búzios – Rio de Janeiro	1° RGI – Cabo Frio – Rio de Janeiro - 1408	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/04/2017	31/03/2027	2.109.000	0,4%
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	06/05/2023	05/05/2028	4.352.844	0,9%
HERING STORE MEGA – MORUMBI (LUC 59/102-I)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/04/2021	09/04/2026	4.247.249	0,8%
HERING STORE – ANÁLIA FRANCO (LUC OQ- 10/11/12/13)	Av. Regente Feijó n.º 1.739, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP	9º RGI – São Paulo - 195694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	3.117.465	0,6%
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/10/2020	30/10/2025	3.084.911	0,6%
HERING STORE MEGA –	Av. Rebouças, n.º 3.970 –	10º RGI de São Paulo – SP -	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/02/2023	31/01/2028	2.811.731	0,6%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ELDORADO (LUC 316)	Pinheiros – São Paulo	109908								
HERING STORE – SÃO CAETANO (LUC 1025)	Alameda Terracota Nº 545, Espaço Cerâmica São Caetano do Sul, SP CEP: 09531-190.	2º RGI - São Caetano do Sul – São Paulo - 53.194 - 53.195 - 53.196 - 53.197 - 53198	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	12/08/2019	11/08/2024	2.291.121	0,5%
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	22/06/2022	21/06/2027	2.289.486	0,5%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraída Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/12/2022	30/12/2027	2.115.615	0,4%
HERING STORE – HIGIENÓPOLIS (LUC 4006A/4007/4008)	Av. Higienópolis, nº698, Higienópolis, São Paulo/SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 97202	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/08/2020	31/07/2025	2.046.706	0,4%
HERING STORE – PÁTIO SAVASSI (LUC 141/142/143/144)	Avenida do Contorno, nº6061, Savassi – Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 91428	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/12/2016	31/01/2026	1.987.195	0,4%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – SHOPPING TIJUCA (LUC 1093/1095/1096)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	10º RGI – Rio de Janeiro - 60495- 60493-60496	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	31/12/2023	30/12/2028	1.906.327	0,4%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 – 70639	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/06/2019	09/06/2029	1.902.830	0,4%
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guarã, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	23/07/2019	22/07/2024	1.833.105	0,4%
HERING STORE – IGUATEMI CAMPINAS (LUC 03/04 - 2º piso) (LUC 329)	Av. Iguatemi, 777 - Vila Brandina, Campinas/SP	1º RGI - Campinas - São Paulo - 14510	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	30/09/2028	1.817.153	0,4%
HERING STORE MEGA – DOM PEDRO (LUC20/250-A/423)	Avenida Guilherme Campos, nº 500, Jd. Santa Genebra, Campinas – São Paulo	2º RGI de Campinas - SP - 126.946	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	18/05/2021	17/05/2031	1.813.469	0,4%
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM SALVADOR (LUC	Estrada do Coco, Km 12,5 - Abrantes, Camaçari - BA,	1º RGI – Camaçari - Bahia - 36.957	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	01/10/2028	1.585.783	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
1055)	42827-970									
HERING STORE – VILLA LOBOS (LUC 141)	Av. das Nações Unidas, 4777 - Alto de Pinheiros, São Paulo - SP, 05477-000	10º RGI – São Paulo - 98230	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2020	30/04/2025	1.566.411	0,3%
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	1.550.328	0,3%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2023	30/06/2028	1.543.856	0,3%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40.267	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/03/2022	28/02/2027	1.513.261	0,3%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália,nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	27/03/2008	29/03/2018	1.502.324	0,3%
HERING STORE – METRÔ TATUAPÉ (LUC S- 29/30/31/32)	Rua Domingos Agostim, 91 - Cidade Mãe do Céu, São Paulo -	9º RGI – São Paulo - 163538 – 163537 – 163536 - 163535 -163533	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2022	30/06/2029	1.450.035	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim- ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	SP, 03306-010									
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM RJ (LUC 1005/1006)	Avenida Dona Teresa Cristina, 2000, Chácara Rio Petrópoles, Rio de Janeiro	1º RGI – Duque de Caxias – Rio de Janeiro - 2816	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/04/2023	01/04/2028	1.289.647	0,3%
DZARM - Center Norte (ANTIGA HERING KIDS) - LUC 210	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2019	01/10/2024	1.284.427	0,3%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2019	01/09/2024	1.249.058	0,2%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/02/2020	19/02/2030	1.233.716	0,2%
HERING STORE MEGA -NORTE SHOPPING (LUC 401-A/401D)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro	6º RGI da Capital - 48968	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/01/2021	30/01/2026	1.229.677	0,2%
HERING STORE – PALLADIUM (LUC 2010/2011)	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba -	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2013	30/04/2018	1.192.817	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	PR									
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844/1 54.845	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2015	30/09/2025	1.131.243	0,2%
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810 135.811 135.812 135.813	SIM	NÃO	N/A	Locação Futuro	02/04/2020	01/04/2025	1.131.000	0,2%
HERING STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	30/03/2023	29/03/2028	1.081.079	0,2%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/08/2019	31/07/2025	1.042.645	0,2%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2022	31/08/2027	1.030.532	0,2%
HERING STORE – BEIRA MAR	Rua Bocaiuva, nº2648, Centro,	1º RGI – Florianópolis-	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	02/08/2019	01/08/2024	998.707	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
SHOPPING (LUC 385/386)	Florianópolis/SC	Santa Catarina - 71093								
HERING STORE – BALNEÁRIO CAMBORIÚ (LUC 57/58)	Av. Santa Catarina, nº01, Bairro dos Estados, Balneário Camboriú/SC	1º RGI -Balneário Camboriú – Santa Catarina - 90358	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	27/10/2012	26/10/2027	909.199	0,2%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2021	01/10/2026	890.990	0,2%
HERING STORE – PÁTIO BRASIL (LUC 249/250)	Setor Comercial Sul, Quadra 07, Bloco “A”, Piso T1 – Administração, Brasília (DF)	1º RGI – Distrito Federal - 137069	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/02/2016	01/11/2027	841.788	0,2%
HERING STORE – ESTAÇÃO CURITIBA (LUC 1131)	Av. Sete de Setembro, 2775. Curitiba, PR, Brasil	7º RGI - Curitiba - Paraná - 12.162 - 12.163 - 12.164 - 19.113 - 19.114 - 26.536	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/05/2020	19/05/2025	803.555	0,2%
ESPAÇO HERING – JOSÉ PAULINO (LOJA DE RUA)	Rua José Paulino, nº569, São Paulo/SP	8º RGI – São Paulo - 91330	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/06/2023	31/05/2027	772.119	0,2%
HERING STORE – BRASÍLIA	SCN Quadra 05 Bloco A – Asa	2º RGI – Brasília – Distrito Federal -	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	765.441	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim- ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
SHOPPING (LUC 234-B)	Norte, Brasília/DF	51146								
HERING STORE – AVENIDA BRASIL (LOJA DE RUA) (SALA 01)	Avenida Brasil, n. 1.500, Balneário Camboriú, Santa Catarina/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 123696	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/02/2016	01/04/2026	712.814	0,1%
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2022	30/06/2027	613.771	0,1%
ESPAÇO HERING – I FASHION SANTA CATARINA (LUC 206)	Km 165, Br 101, Bairro Sul do Rio, Cidade Tijucas, Santa Catarina	RGI – Tijucas – Santa Catarina - 36724	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	30/09/2017	29/09/2022	591.216	0,1%
HERING STORE – SHOPPING CIDADE BH (LUC RJ 53/54)	Rua dos Tupis, 337 - Centro Belo Horizonte - MG	1º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 45587 - 74246 - 66751 - 67760 - 67761 - 80540 - 159021 - 159022 - 22705 - 159021 - 159022 - 22705	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2020	30/06/2025	589.735	0,1%
HERING STORE MINAS SHOPPING (LUC 146/147)	Av. Cristiano Machado, nº4000, União,	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 44035	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2023	12/02/2025	584.389	0,1%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim- ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	Belo Horizonte, Minas Gerais									
HERING STORE – BOULEVARD SHOPPING BH (LUC 2012/2013)	Av. dos Andradas, 3000 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 99529	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	15/08/2020	14/08/2025	459.547	0,1%
HERING STORE – PÁTIO BATEL (HERING BASIC) (LUC 346)	Avenida do Batel, 1868, L2, Curitiba/PR	6º RGI de Curitiba - PR - 103.312	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2019	30/04/2029	368.589	0,1%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/08/2021	09/08/2026	212.797	0,0%
HERING STORE MEGA -IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	20/03/2023	19/03/2028	145.247	0,0%
ESPAÇO HERING – SÓ MARCAS (LUC 109)	Av. Cardeal Eugênio Pacelli, nº 1.336, Contagem, Minas Gerais	RGI – Contagem – Minas Gerais - 56046-78493	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/11/2018	31/10/2028	398.649	0,1%
HERING STORE MEGA –	Avenida José Pinheiro Borges,	9º RGI – Capital – São Paulo -	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2023	31/08/2028	875.488	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ITAQUERA (LUC 116)	s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	255973								
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caícaras – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	30/09/2028	717.269	0,1%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri -São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	27/10/2022	26/10/2027	1.934.338	0,4%
HERING STORE - MUELLER SHPPING (LUC 198/9/201)	Rua Visconde de Taunay, 235 - Centro Joinville/SC - CEP 89201-908	2º RGI de Joinville - SC - 25369	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2008	30/09/2028 (RENOVA TÓRIA)	808.266	0,2%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phídias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/09/2020	31/08/2030	32.435.790	6,5%
CD - GENERAL BRUCE 330	Rua General Bruce, 330 - São Cristóvão - Botafogo	3º RGI da Capital - Rio de Janeiro - 38155	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	15/12/2015	30/11/2030	11.089.310	2,2%
ESCRITÓRIO -	Rua Jardim	2º RGI do Rio de	SIM	SIM	N/A	Obras	15/02/2023	14/02/2029	2.772.328	0,6%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim- ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
JARDIM BOTÂNICO	Botânico, 97 - Jardim Botânico - Rio de Janeiro	Janeiro - 91652				Futuro				
ESCRITÓRIO - BOTAFOGO	Av. Pasteur, 154 - Botafogo - Rio de Janeiro	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2021	31/03/2028	2.772.328	0,6%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/06/2021	31/05/2026	1.584.187	0,3%
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	20/01/2017	19/01/2022	1.584.187	0,3%
FÁBULA – BARRA SHOPPING (LUC 125-B)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	15/04/2018	14/04/2028	1.584.187	0,3%
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	01/06/2021	31/05/2026	1.584.187	0,3%
FARM – BÚZIOS (LOJA DE RUA) (LUC 04,05,11)	Rua das Pedras, nº 73 – Búzios – Rio de Janeiro	1º RGI – Cabo Frio – Rio de Janeiro - 1408	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/04/2017	31/03/2027	1.584.187	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
FÁBRICA BOM RETIRO MATRIZ	Rua Hermann Hering, 1790, Bom Retiro, Blumenau - SC · CEP 89010-900	1º RGI - Blumeau - SC- 6744	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	-	-	27.133.333	5,4%
FÁBRICA BOM RETIRO TECELAGEM	Rua Hermann Hering, 1790, Bom Retiro, Blumenau - SC · CEP 89010-900	1º RGI - Blumeau - SC-2641	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	-	-	2.929.167	0,6%
FÁBRICA ITORORÓ	R. Itororó, 95 - Velha Central, Blumenau - SC, 89040-200, Brasil	2º RGI - Blumenau - SC - 11572	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	-	-	2.929.167	0,6%
CD SÃO LUIZ DE MONTES BELOS	São Luís de Montes Belos, GO, 76100-000	1º RGI de Montes Belos - GO - 12.053	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	-	-	5.858.333	1,2%
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2016	31/12/2035	14.645.833	2,9%
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 -142769	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2013	31/08/2026	2.929.167	0,6%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim- ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	cidade de São Paulo/ SP									
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	31/10/2020	30/10/2025	3.383.757	0,7%
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guarará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	23/07/2019	22/07/2024	3.383.757	0,7%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália, nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	27/03/2008	29/03/2018	3.188.757	0,6%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/08/2019	31/07/2025	2.991.757	0,6%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 – 70639	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	10/06/2019	09/06/2029	2.991.757	0,6%
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844/154.845	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/10/2015	30/09/2025	2.991.757	0,6%
HERING STORE – INTERNACIONAL	Rua Engenheiro Camilo Olivetti,	1º RGI – Guarulhos – SP -	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	20/02/2020	19/02/2030	2.903.757	0,6%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite- se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendim- ento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
GUARULHOS (LUC K – 02)	nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	31.207 65.411 65.412								
HERING STORE – PALLADIUM (LUC 2010/2011)	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/05/2013	30/04/2018	2.903.757	0,6%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40267	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	01/03/2022	28/02/2027	1.320.157	0,3%
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/07/2022	30/06/2027	1.228.273	0,2%

ANEXO I-B**CUSTOS E DESPESAS REEMBOLSO E CONTRATOS DE LOCAÇÃO DESTINAÇÃO REEMBOLSO**

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/01/2016	31/12/2035	8.301.016	1,7%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phidias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2030	4.809.924	1,0%
DZARM - Center Norte (ANTIGA HERING KIDS) - LUC 210	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2019	01/10/2024	1.291.448	0,3%
DZARM – MORUMBI	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2019	01/09/2024	1.382.158	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 32-S)	Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900									
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/01/2013	31/08/2026	1.908.575	0,4%
ESPAÇO HERING – I FASHION SANTA CATARINA (LUC 206)	Km 165, Br 101, Bairro Sul do Rio, Cidade Tijucas, Santa Catarina	RGI – Tijucas – Santa Catarina - 36724	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	30/09/2017	29/09/2022	673.394	0,1%
ESPAÇO HERING – JOSÉ PAULINO (LOJA DE RUA)	Rua José Paulino, nº569, São Paulo/SP	8º RGI – São Paulo - 91330	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/06/2023	31/05/2027	877.705	0,2%
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM RJ	Avenida Dona Teresa Cristina, 2000, Chácara Rio Petrópoles, Rio de Janeiro	1º RGI – Duque de Caxias – Rio de Janeiro - 2816	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/04/2023	01/04/2028	1.587.622	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 1005/1006)										
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM SALVADOR (LUC 1055)	Estrada do Coco, Km 12,5 - Abrantes, Camaçari - BA, 42827-970	1º RGI – Camaçari - Bahia - 36.957	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	01/10/2028	1.918.983	0,4%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/08/2021	09/08/2026	240.935	0,0%
ESPAÇO HERING – SÓ MARCAS (LUC 109)	Av. Cardeal Eugênio Pacelli, nº 1.336, Contagem, Minas Gerais	RGI – Contagem – Minas Gerais - 56046-78493	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/11/2018	31/10/2028	484.581	0,1%
FÁBULA – BARRA SHOPPING	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	15/04/2018	14/04/2028	1.022.490	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 125-B)										
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/01/2017	19/01/2022	1.016.259	0,2%
HERING STORE – ANÁLIA FRANCO (LUC OQ-10/11/12/13)	Av. Regente Feijó n.º 1.739, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP	9º RGI – São Paulo - 195694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	3.667.582	0,7%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40.267	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/03/2022	28/02/2027	1.847.169	0,4%
HERING STORE – AVENIDA BRASIL (LOJA DE RUA)	Avenida Brasil, n. 1.500, Balneário Camboriú, Santa Catarina/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 123696	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/02/2016	01/04/2026	853.643	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(SALA 01)										
HERING STORE – BALNEÁRIO CAMBORIÚ (LUC 57/58)	Av. Santa Catarina, nº01, Bairro dos Estados, Balneário Camboriu/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 90358	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/10/2012	26/10/2027	987.062	0,2%
HERING STORE – BEIRA MAR SHOPPING (LUC 385/386)	Rua Bocaiuva, nº2648, Centro, Florianópolis/SC	1º RGI – Florianópolis-Santa Catarina - 71093	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	02/08/2019	01/08/2024	1.089.836	0,2%
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/10/2020	30/10/2025	3.779.196	0,8%
HERING STORE – BOULEVARD SHOPPING BH (LUC 2012/2013)	Av. dos Andradas, 3000 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 99529	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	15/08/2020	14/08/2025	1.091.657	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2022	30/06/2027	1.467.873	0,3%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália,nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/03/2008	29/03/2018	1.834.998	0,4%
HERING STORE – BRASÍLIA SHOPPING (LUC 234-B)	SCN Quadra 05 Bloco A – Asa Norte, Brasília/DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 51146	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	850.357	0,2%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/08/2019	31/07/2025	1.158.178	0,2%
HERING	Av. Sete de Setembro,	7º RGI - Curitiba	NÃO	SIM	N/A	Locação	20/05/2020	19/05/2025	904.305	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
STORE – ESTAÇÃO CURITIBA (LUC 1131)	2775. Curitiba, PR, Brasil	- Paraná - 12.162 - 12.163 - 12.164 - 19.113 - 19.114 - 26.536				Reembolso				
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844 /154.845	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2015	30/09/2025	1.218.893	0,2%
HERING STORE – HIGIENÓPOLIS (LUC 4006A/4007/4008)	Av. Higienópolis, nº698, Higienópolis, São Paulo/SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 97202	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/08/2020	31/07/2025	2.648.746	0,5%
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810	SIM	NÃO	N/A	Locação Reembolso	02/04/2020	01/04/2025	2.552.000	0,5%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – IGUATEMI CAMPINAS (LUC 03/04 - 2º piso) (LUC 329)	Av. Iguatemi, 777 - Vila Brandina, Campinas/SP	1º RGI - Campinas - São Paulo - 14510	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	1.948.119	0,4%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2022	31/08/2027	1.180.502	0,2%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/02/2020	19/02/2030	2.922.949	0,6%
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	22/06/2022	21/06/2027	2.388.722	0,5%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – METRÔ TATUAPÉ (LUC S-29/30/31/32)	Rua Domingos Agostim, 91 - Cidade Mãe do Céu, São Paulo - SP, 03306-010	9º RGI – São Paulo - 163538 – 163537 – 163536 - 163535 -163533	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2022	30/06/2029	1.780.047	0,4%
HERING STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	30/03/2023	29/03/2028	1.065.771	0,2%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº 1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 –70639	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/06/2019	09/06/2029	2.276.717	0,5%
HERING STORE – PALLADIUM (LUC	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2013	30/04/2018	1.280.637	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
2010/2011)										
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	23/07/2019	22/07/2024	1.803.495	0,4%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2021	01/10/2026	1.771.813	0,4%
HERING STORE – PÁTIO BATEL (HERING BASIC) (LUC 346)	Avenida do Batel, 1868, L2, Curitiba/PR	6º RGI de Curitiba - PR - 103.312	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2019	30/04/2029	747.385	0,1%
HERING STORE – PÁTIO BRASIL (LUC 249/250)	Setor Comercial Sul, Quadra 07, Bloco “A”, Piso T1 – Administração, Brasília	1º RGI – Distrito Federal - 137069	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/02/2016	01/11/2027	923.656	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	(DF)									
HERING STORE – PÁTIO SAVASSI (LUC 141/142/143/144)	Avenida do Contorno, nº6061, Savassi – Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 91428	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/12/2016	31/01/2026	4.047.476	0,8%
HERING STORE – SÃO CAETANO (LUC 1025)	Alameda Terracota Nº 545, Espaço Cerâmica São Caetano do Sul, SP CEP: 09531-190.	2º RGI - São Caetano do Sul – São Paulo - 53.194 - 53.195 - 53.196 - 53.197 - 53198	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	12/08/2019	11/08/2024	2.697.221	0,5%
HERING STORE – SHOPPING CIDADE BH (LUC RJ 53/54)	Rua dos Tupis, 337 - Centro Belo Horizonte - MG	1º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 45587 - 74246 - 66751 - 67760 - 67761 - 80540 - 159021 - 159022	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2020	30/06/2025	602.049	0,1%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
		- 22705 - 159021 - 159022 - 22705								
HERING STORE – SHOPPING TIJUCA (LUC 1093/1095/1096)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	10º RGI – Rio de Janeiro - 60495-60493-60496	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/12/2023	30/12/2028	2.242.695	0,4%
HERING STORE – VILLA LOBOS (LUC 141)	Av. das Nações Unidas, 4777 - Alto de Pinheiros, São Paulo - SP, 05477-000	10º RGI – São Paulo - 98230	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2020	30/04/2025	1.776.242	0,4%
HERING STORE – XV DE NOVEMBRO (LOJA DE RUA)	Rua XV de Novembro, nº431, Centro, Curitiba/PR	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/04/2012	05/09/2027	515.119	0,1%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/12/2022	30/12/2027	2.074.140	0,4%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 107-A)										
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	06/05/2023	05/05/2028	3.618.364	0,7%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2023	30/06/2028	1.338.938	0,3%
HERING STORE MEGA – DOM PEDRO (LUC20/250-A/423)	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, Jd. Santa Genebra, Campinas – São Paulo	2º RGI de Campinas - SP - 126.946	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	18/05/2021	17/05/2031	1.662.665	0,3%
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/02/2023	31/01/2028	2.665.854	0,5%
HERING	Rua Visconde de Pirajá,	5º RGI – Centro	NÃO	NÃO	N/A	Locação	20/03/2023	19/03/2028	123.212	0,0%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
STORE MEGA -IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	– Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662				Reembolso				
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2023	31/08/2028	852.752	0,2%
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	1.752.223	0,4%
HERING STORE MEGA – MORUMBI (LUC 59/102-I)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/04/2021	09/04/2026	4.550.089	0,9%
HERING STORE MEGA	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 -	6º RGI da Capital – RJ -	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/01/2021	30/01/2026	1.452.608	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
-NORTE SHOPPING (LUC 401-A/401D)	Cachambi, Rio de Janeiro	48968								
HERING STORE MINAS SHOPPING (LUC 146/147)	Av. Cristiano Machado, nº4000, União, Belo Horizonte, Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 44035	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2023	12/02/2025	650.070	0,1%
HERING STORE - MUELLER SHPPING (LUC 198/9/201)	Rua Visconde de Taunay, 235 - Centro Joinville/SC - CEP 89201-908	2º RGI de Joinville - SC - 25369	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2008	30/09/2028	904.153	0,2%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri - São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/10/2022	26/10/2027	1.962.333	0,4%
HERING STORE MUNDO –	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caçaras – Belo	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais -	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	801.751	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	56792								
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	70.955	0,0%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	1.698.593	0,3%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri - São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Obras Reembolso	27/10/2022	26/10/2027	7.934.611	1,6%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno -	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	10/08/2021	09/08/2026	6.557.572	1,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
PREMIUM (LUC 31B/32)		Pernambuco - 6343								
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phídias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2020	31/08/2030	6.455.368	1,3%
HERING STORE MEGA -IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662	NÃO	NÃO	N/A	Obras Reembolso	20/03/2023	19/03/2028	3.836.792	0,8%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	31/12/2022	30/12/2027	3.139.238	0,6%
HERING STORE MEGA – CENTER	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/07/2023	30/06/2028	2.840.168	0,6%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
NORTE (LUC 1168)										
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/02/2023	31/01/2028	2.239.647	0,4%
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	06/05/2023	05/05/2028	1.903.072	0,4%
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2023	31/08/2028	1.719.756	0,3%
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	1.555.873	0,3%
HERING	Rua Sete de Setembro,	1º RGI -	NÃO	SIM	N/A	Obras	30/03/2023	29/03/2028	1.374.042	0,3%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368				Reembolso				
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	22/06/2022	21/06/2027	955.254	0,2%
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caiçaras – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	894.155	0,2%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/10/2021	01/10/2026	872.372	0,2%
HERING STORE –	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São	14º RGI de São Paulo - SP -	SIM	NÃO	N/A	Obras Reembolso	02/04/2020	01/04/2025	852.389	0,2%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
IBIRAPUERA (LUC 10A)	Paulo/SP	135.745 135.746 135.810								
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/01/2013	31/08/2026	658.235	0,1%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	20/02/2020	19/02/2030	261.033	0,1%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2019	01/09/2024	144.807	0,0%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPO	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2022	31/08/2027	96.284	0,0%

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
LIS										
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	211.577	0,0%

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado: (i) os pagamentos dos aluguéis previstos conforme os termos dos Contratos de Locação de Destinação Futura; e (ii) os custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios, bem como o histórico de recursos por ela aplicados nos últimos 3 (três) exercícios sociais, conforme tabela a seguir:

Ano	Semestre	Data inicial	Data final	Estimativa do percentual acumulado do lastro destinado	Estimativa do valor a ser destinado no período (R\$)
2024	1º	15/02/2024	15/08/2024	11%	57.322.052
2024	2º	15/08/2024	15/02/2025	23%	57.014.201
2025	1º	15/02/2025	15/08/2025	30%	35.816.367
2025	2º	15/08/2025	15/02/2026	37%	35.816.367
2026	1º	15/02/2026	15/08/2026	41%	21.264.150
2026	2º	15/08/2026	15/02/2027	46%	21.264.150

2027	1º	15/02/2027	15/08/2027	50%	21.264.150
2027	2º	15/08/2027	15/02/2028	54%	21.264.150
2028	1º	15/02/2028	15/08/2028	58%	21.264.150
2028	2º	15/08/2028	15/02/2029	63%	21.264.150
2029	1º	15/02/2029	15/08/2029	67%	21.264.150
2029	2º	15/08/2029	15/02/2030	71%	21.264.150
2030	1º	15/02/2030	15/08/2030	73%	7.088.050

Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório descritivo das despesas, nos termos da Escritura de Emissão, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).

ANEXO III
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO SEMESTRAL DE
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

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

Período: [=].[=].[=] até [=].[=].[=]

Com cópia para:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
At.: [=]

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 09.611.669/0001-94 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora”), vem, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.2.8 do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, conforme aditado, atestar que, no período compreendido entre [=] e [=], a Emissora destinou R\$ [=] ([=] reais) dos recursos captados por meio das Debêntures para os fins imobiliários descritos abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Destinação dos recursos - Descrição do Contrato de Locação	Comprova nte de pagamento : recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percent ual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre							R\$ [=]
Valor total desembolsado à Emissora							R\$ [=]
Saldo a destinar							R\$ [=]
Valor Total da Oferta							R\$ [=]

Acompanha a presente declaração os comprovantes dos gastos, na forma do Anexo I à presente declaração.

Rio de Janeiro/RJ, [=] de [=] de 20[=].

Atenciosamente,

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

ANEXO IV**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CNPJ nº 09.611.669/0001-94 | NIRE nº 33.3.0033913-2

Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, Rio de Janeiro-RJ

N.º 01

Este boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") é destinado ao subscritor das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em [3 (três) séries], para colocação privada, no âmbito da 3ª (terceira) emissão da **CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.611.669/0001-94 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2 ("Emissão" e "Emissora", respectivamente), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais ("CRI"), em [3 (três) séries], da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*", celebrado em 25 de janeiro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, a qual foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pela Debêntures (conforme abaixo definido) emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*", celebrado entre a Emissora e a Securitizadora em 25 de janeiro de

2024 (“<u>Escritura de Emissão</u>”), conforme aditado em [=] de [=] de 2024 para prever o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme definido na Escritura de Emissão), observado o disposto na Escritura de Emissão, pelo “<i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em [3 (Três) Séries], para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i>” (“<u>Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão</u>”). A Emissão, bem como seus termos e condições, e a celebração da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Emissão dos quais a Emissora é parte, foram aprovados na Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 24 de janeiro de 2024, nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, registrada perante a JUCERJA sob o nº [=], em sessão realizada em [=] de [=] de [=], e publicada no jornal “Diário Comercial” em [=] de [=] de [=]. [Foram emitidas [=] ([=]) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) cada em [=] de [=] de [=], sendo [=] ([=]) debêntures colocadas na primeira série (“<u>Debêntures da 1ª Série</u>”), [=] ([=]) debêntures colocadas na segunda série (“<u>Debêntures da 2ª Série</u>”), e [=] ([=]) debêntures colocadas na terceira série (“<u>Debêntures da 3ª Série</u>” e, em conjunto com as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série, “<u>Debêntures</u>”). A quantidade de Debêntures objeto da Emissão para cada uma das séries foi definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observado o disposto na Escritura de Emissão]. As Debêntures foram objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados ou registro para negociação em mercado organizado, e serão subscritas mediante a assinatura deste Boletim de Subscrição pelo titular das Debêntures, e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na mesma data de integralização dos CRI da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário. Exceto quando definido diferentemente neste Boletim de Subscrição, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas terão o significado previsto na Escritura de Emissão.		
SUBSCRITOR		
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“<u>Subscritor</u>”).		
[DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE SUBSCRITAS]		
Quantidade Subscrita de Debêntures da 1ª Série [=]	Valor Nominal Unitário (R\$) R\$1.000,00 (mil reais)	Valor Total Subscrito (R\$) R\$ [=]
[DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE SUBSCRITAS]		
Quantidade Subscrita de Debêntures da 2ª Série [=]	Valor Nominal Unitário (R\$) R\$1.000,00 (mil reais)	Valor Total Subscrito (R\$) R\$ [=]

[DEBÊNTURES DA 3ª SÉRIE SUBSCRITAS]		
Quantidade Subscrita de Debêntures da 3ª Série [=]	Valor Nominal Unitário (R\$) R\$1.000,00 (mil reais)	Valor Total Subscrito (R\$) R\$ [=]
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO		
O Subscritor realizará a integralização conforme previsto na Escritura de Emissão, em moeda corrente nacional, mediante depósito, na conta corrente conta corrente nº [=], da agência [=] do Banco [=], de titularidade da Emissora.		
CLÁUSULAS CONTRATUAIS		
1. Por meio deste Boletim de Subscrição, o Subscritor subscreve o número de Debêntures mencionado nos campos acima, [pelos valores acima indicados, correspondentes ao Valor Nominal Unitário], e a Emissora entrega ao Subscritor as Debêntures por ele subscritas, nas quantidades acima indicadas. 2. As Debêntures serão subscritas pelo [Valor Nominal Unitário] e serão integralizadas na Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme previsto na Escritura de Emissão, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão. 2.1. A subscrição das Debêntures será realizada mediante a assinatura deste Boletim de Subscrição pelo titular das Debêntures. 3. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada por meio de anotação no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora. 4. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título. 5. Tendo recebido a totalidade do valor acima indicado, a Emissora dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Debêntures acima indicada, o Subscritor dá à Emissora plena, geral e irrevogável quitação da entrega das Debêntures. 6. Fica convencionado desde já que qualquer conflito envolvendo o presente Boletim de Subscrição deverá ser resolvido no foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo. E, por assim estar justo e contratado, firmam as partes o presente Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas nos campos abaixo, em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.		
DECLARO, PARA TODOS OS FINS (I) ESTAR DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO; (II) TER CONHECIMENTO INTEGRAL, ENTENDER, ANUIR, ADERIR E SUBSCREVER OS TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NA ESCRITURA DE EMISSÃO; (III) ESTAR CIENTE DE QUE AS DEBÊNTURES SERÃO OBJETO DE COLOCAÇÃO PRIVADA, SEM QUE HAJA (A) INTERMEDIACÃO DE INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA DE		

DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS; OU (B) REALIZAÇÃO DE QUALQUER ESFORÇO DE VENDA PERANTE INVESTIDORES INDETERMINADOS; E (IV) QUE OS RECURSOS UTILIZADOS PARA A INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES NÃO SÃO PROVENIENTES, DIRETA OU INDIRETAMENTE, DE INFRAÇÃO PENAL, NOS TERMOS DA LEI Nº 9.613, DE 03 DE MARÇO DE 1998, CONFORME ALTERADA.
São Paulo, [=] de [=] de [=].

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

_____ Nome:	_____ Nome:
_____ Cargo:	_____ Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____ Nome:	_____ Nome:
_____ Cargo:	_____ Cargo:

ANEXO V**TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES****(A) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE**

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 1ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	13/08/2024	Sim	0,0000%
2	13/02/2025	Sim	0,0000%
3	13/08/2025	Sim	0,0000%
4	12/02/2026	Sim	0,0000%
5	13/08/2026	Sim	0,0000%
6	11/02/2027	Sim	0,0000%
7	12/08/2027	Sim	0,0000%
8	11/02/2028	Sim	100,0000%

(B) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 2ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	13/08/2024	Sim	0,0000%
2	13/02/2025	Sim	0,0000%
3	13/08/2025	Sim	0,0000%
4	12/02/2026	Sim	0,0000%
5	13/08/2026	Sim	0,0000%
6	11/02/2027	Sim	0,0000%
7	12/08/2027	Sim	0,0000%
8	11/02/2028	Sim	100,0000%

(C) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 3ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 3ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	13/08/2024	Sim	0,0000%
2	13/02/2025	Sim	0,0000%
3	13/08/2025	Sim	0,0000%
4	12/02/2026	Sim	0,0000%
5	13/08/2026	Sim	0,0000%

6	11/02/2027	Sim	0,0000%
7	12/08/2027	Sim	0,0000%
8	11/02/2028	Sim	0,0000%
9	11/08/2028	Sim	0,0000%
10	09/02/2029	Sim	50,0000%
11	13/08/2029	Sim	0,0000%
12	13/02/2030	Sim	100,0000%

ANEXO VI

DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 20.885,00	0,00%	R\$ 20.885,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 20.885,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 104.250,00	0,00%	R\$ 104.250,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 104.250,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.000,00	0,00%
XP	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de distribuição						
SANTANDER	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de distribuição						
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14				
CHP	Agente Registrador	FLAT	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.640,84	0,00%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	0,00%	R\$ 17.000,00	R\$ 17.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ -	0,00%
VIRGO	Verificação de Covenants	ANUAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 1.383,51	R\$ 8.301,06	R\$ -	0,00%
CHP	Custodiante	ANUAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	R\$ 19.922,52	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ 25.889,22	R\$ -	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,92	R\$ 16.391,52	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ 18.720,00	R\$ -	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ 239.070,24	R\$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00	R\$ 86.400,00	R\$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 215,00	0,00%	R\$ 215,00	R\$ 2.580,00	R\$ 15.480,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	R\$ 17.280,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	R\$ 15.120,00	R\$ -	0,00%
Total			R\$ 193.710,00		R\$ 198.733,68	R\$ 94.095,76	R\$ 564.574,56	R\$ 142.467,36	R\$ 0,00

ANEXO VII

MINUTA DO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO PARA REFLETIR A OPERAÇÃO PERMITIDA

[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM [3 (TRÊS) SÉRIES], PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. como emissora e ofertante das Debêntures (conforme definido abaixo):

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.611.669/0001-94, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 3.3.0033913-2, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora”);

II. como subscritora das Debêntures:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Debenturista” ou “Securitizadora”); e

III. como interveniente garantidora:

[AREZZO INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. / SOCIEDADE RESULTANTE DA OPERAÇÃO PERMITIDA], [*qualificação completa*], neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Fiadora”, sendo a Emissora, a Debenturista e a Fiadora doravante denominadas, em conjunto, como “Partes”, e, individual e indistintamente, como “Partes”);

CONSIDERANDO QUE

(a) em 25 de janeiro de 2024, a Emissora, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo), a Debenturista, na qualidade de subscritora das Debêntures, e a Grupo de Moda Soma S.A. (“Grupo Soma”), na qualidade de interveniente garantidora, celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, conforme aditado de tempos em tempos (“Escritura de Emissão”), por meio do qual ficou pactuada a emissão de [500.000 (quinhentas mil)] debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em [3 (três) séries], de 3ª (terceira) emissão da Emissora (“Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão, totalizando o montante de [R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)], as quais foram objeto de colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão;

(b) os créditos imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido na Escritura de Emissão), oriundos das Debêntures, foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em [3 (três) séries], da Securitizadora (“CRI”), os quais foram objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme condições estabelecidas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em [3 (três) Séries], de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora e ofertante dos CRI, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Securitização”);

(c) foi verificada a conclusão da Operação Permitida nos termos do Acordo de Associação (conforme definidos na Escritura de Emissão), por meio da qual houve a incorporação da Grupo Soma pela [Arezzo&Co / Sociedade Resultante da Operação Permitida], e a conseqüente extinção da Grupo Soma, tornando-se a [Arezzo&Co /

Sociedade Resultante da Operação Permitida] sucessora universal de todos os direitos e obrigações assumidos pela Grupo Soma no âmbito da emissão das Debêntures; e

(d) as Partes desejam, de comum acordo, alterar determinados termos e condições da Escritura de Emissão, a fim de refletir os efeitos decorrentes da Operação Permitida, incluindo, mas não se limitando, a formalização da alteração da fiadora das Debêntures;

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente “[=] Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em [3 (Três) Séries], para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.” (“Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

2. REGISTRO

2.1. Nos termos da Cláusula 2.3 da Escritura de Emissão, a Emissora deverá realizar (i) o protocolo deste Aditamento na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua data de assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) deste Aditamento contendo a chancela digital comprovando o arquivamento na JUCERJA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal arquivamento.

2.2. Em razão da Fiança, este Aditamento deverá ser registrado no cartório de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro (“Cartório de RTD”), nos termos da Cláusula 2.4 da Escritura de Emissão, sendo que a Emissora deverá (i) realizar protocolo deste Aditamento no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da sua data de assinatura; e (ii) entregar à Debenturista 1 (uma) via original ou 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) contendo a chancela digital, caso o registro seja eletrônico, deste Aditamento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção de tal registro.

3. ALTERAÇÕES À ESCRITURA DE EMISSÃO

3.1. Em razão da conclusão da Operação Permitida e, por consequência, da extinção da Grupo Soma, as Partes resolvem, de comum acordo, alterar o preâmbulo da Escritura de Emissão, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA

FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM [3 (TRÊS)] SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Celebram este “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em [3 (Três) Séries], para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.” (“Escritura de Emissão”):

I. como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.611.669/0001-94 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora”);

II. como subscritora das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Debenturista” ou “Securitizadora”); e

III. como interveniente garantidora:

[AREZZO INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. / SOCIEDADE RESULTANTE DA OPERAÇÃO PERMITIDA], [qualificação completa], neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Fiadora”, sendo a Emissora, a Debenturista e a Fiadora doravante denominadas, em conjunto, como “Partes”, e, individual e indistintamente, como “Partes”);”

3.2. As Partes resolvem, de comum acordo, (i) definir que todas as menções à “Fiadora” e/ou à Grupo Soma passarão a significar menções à [Arezzo&Co / Sociedade

Resultante da Operação Permitida], e (ii) excluir quaisquer referências ao termo definido “Operação Permitida”.

4. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

4.1. Ficam ratificadas e inalteradas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento, sendo que a Escritura de Emissão passará a vigorar, a partir desta data, na forma de sua versão consolidada constante do Anexo I ao presente Aditamento.

4.2. As Partes ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações prestadas na Escritura de Emissão, as quais permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Sucessão. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos diretos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

5.2. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, a legalidade e a exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

5.3. Cessão pelas Partes. A Emissora, a Fiadora e a Securitizadora não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

5.4. Novação. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes 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 pela Fiadora na Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.5. Título Executivo Extrajudicial. O presente Aditamento e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) e as

obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

5.6. Irrevogabilidade. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.7. Legislação Aplicável. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.8. Assinatura Digital. As Partes assinam o presente Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

5.9. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme abaixo indicado.

5.10. Foro. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

5.11. E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Rio de Janeiro, [=] de [=] de [=].

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

[Página de Assinaturas do [=] Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em [3 (Três) Séries], para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.]

[INSERIR CAMPOS DE ASSINATURA NA VERSÃO DE ASSINATURA]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2E547B9D6F944905A801C65FAEC3788A	Status: Completed
Subject: CRI Grupo Soma - 1º Aditamento à Escritura de Emissão - 15.02.2024	
Source Envelope:	
Document Pages: 133	Signatures: 8
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Luana Cristina O. da Silva Serra
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
	SP, SP 04.538-132
	lserra@stoccheforbes.com.br
	IP Address: 189.40.81.155

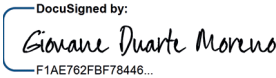
Record Tracking

Status: Original	Holder: Luana Cristina O. da Silva Serra	Location: DocuSign
2/15/2024 5:17:13 PM	lserra@stoccheforbes.com.br	

Signer Events

Signer Events	Signature	Timestamp
Felipe Moutinho Hilsenrath Garcia Felipe.moutinho@xpi.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Signer CPF: 42582913820	DocuSigned by:  7EBB48555FC5449... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 200.182.103.76	Sent: 2/15/2024 5:25:00 PM Resent: 2/15/2024 6:40:14 PM Resent: 2/15/2024 7:27:08 PM Resent: 2/15/2024 8:00:58 PM Resent: 2/15/2024 8:15:24 PM Resent: 2/15/2024 8:16:06 PM Resent: 2/15/2024 8:41:22 PM Resent: 2/15/2024 8:42:03 PM Resent: 2/15/2024 8:58:00 PM Resent: 2/15/2024 9:01:25 PM Viewed: 2/15/2024 9:06:54 PM Signed: 2/15/2024 9:11:50 PM

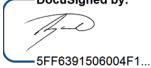
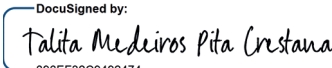
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 12/8/2020 7:12:54 PM
ID: c95bc6a4-747c-48ec-b5bc-67be1a9fbcac

Giovane Duarte Moreno giovane.moreno@virgo.inc Testemunha Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 44999596830	DocuSigned by:  F1AE762FBF78446... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 45.191.138.125	Sent: 2/15/2024 5:25:02 PM Viewed: 2/15/2024 5:59:19 PM Signed: 2/15/2024 5:59:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2/15/2024 5:59:19 PM
ID: 9f4a01a2-cd6d-4c65-9e1e-a7030f642892

Marília Pereira marilia.pereira@somagrupo.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SyngularID Multipla Signer CPF: 05862660976 Signer Role: Head Financeira	DocuSigned by:  108161E2714A442... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.187.202.47	Sent: 2/15/2024 5:25:01 PM Resent: 2/15/2024 6:40:15 PM Viewed: 2/15/2024 7:03:41 PM Signed: 2/15/2024 7:05:56 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2/15/2024 7:03:41 PM
ID: 7d8da495-5e60-4d38-b069-17443bdd15b6

Signer Events	Signature	Timestamp
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 35007483842 Signer Role: Diretor de Compliance Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 2/15/2024 6:01:48 PM ID: d6bdc7c5-3833-4751-a420-c735f6a7bfe1	DocuSigned by:  B05B3427B6464E2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 67.159.247.70	Sent: 2/15/2024 5:25:01 PM Viewed: 2/15/2024 6:01:48 PM Signed: 2/15/2024 6:02:20 PM
Rodrigo Cardozo Martins rodrigo.martins@somagrupo.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Signer CPF: 08769264724 Signer Role: Diretor Executivo Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 2/15/2024 6:20:17 PM ID: c938beca-1e45-407e-b90a-c4fbc5ffa98	DocuSigned by:  5FF6391506004F1... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 187.16.73.130	Sent: 2/15/2024 5:25:00 PM Viewed: 2/15/2024 6:20:17 PM Signed: 2/15/2024 6:21:18 PM
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 36858500839 Signer Role: Procuradora Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 2/15/2024 6:27:27 PM ID: 21c5e950-c3b6-479c-ad33-646674a7fe33	DocuSigned by:  896EF32C9492474... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.137.27.223	Sent: 2/15/2024 5:25:02 PM Viewed: 2/15/2024 6:27:27 PM Signed: 2/15/2024 6:28:02 PM
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabriel Ramalho Medeiros gramalho@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/14/2022 11:32:55 AM ID: f6ec2f1f-96d3-4a5a-975f-eb994bb94a9d	COPIED	Sent: 2/15/2024 5:25:03 PM Viewed: 2/15/2024 6:09:21 PM

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/15/2024 5:25:03 PM
Envelope Updated	Security Checked	2/15/2024 9:01:24 PM
Envelope Updated	Security Checked	2/15/2024 9:01:24 PM
Certified Delivered	Security Checked	2/15/2024 6:27:27 PM
Signing Complete	Security Checked	2/15/2024 6:28:02 PM
Completed	Security Checked	2/15/2024 9:11:53 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

como emitente das CCI (conforme definido abaixo):

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emitente” ou “Securitizadora”); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

- (2) **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Instituição Custodiante”).

Sendo a Emitente e a Instituição Custodiante doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”;

Resolvem as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Devedora (conforme definido abaixo) emitirá 500.000 (quinhentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, para colocação privada (“Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“Valor Total da Emissão das Debêntures”), nos termos da Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), observado que o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo);

- (ii) as Debêntures, bem como todos e quaisquer demais valores devidos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, foram objeto de fiança prestada pela Fiadora (conforme definido abaixo) (“Fiança”), observados os termos previstos na Escritura de Emissão;
- (iii) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), deseja emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante (“CCI”);
- (iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 e seu parágrafo único, da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo);
- (v) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures, aos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora (“CRI”);
- (vi) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.1430 e demais normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60, em conformidade com o estabelecido no Termo de Securitização (conforme definido abaixo) (“Emissão”);
- (vii) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e demais normas legais regulamentares aplicáveis, e serão destinados aos Investidores (conforme definido abaixo), os quais serão os futuros titulares dos CRI; e
- (viii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA I DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

“ <u>B3</u> ”	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM;
“ <u>CCI</u> ”	significam, em conjunto, a CCI da 1ª Série, a CCI da 2ª Série e a CCI da 3ª Série;
“ <u>CCI da 1ª Série</u> ”:	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emitente sob a forma escritural, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série;
“ <u>CCI da 2ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emitente sob a forma escritural, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série;
“ <u>CCI da 3ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emitente sob a forma escritural, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 3ª Série;
“ <u>Código</u> de <u>Processo Civil</u> ”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	significa a conta corrente nº 45044-8, agência nº 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emitente, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados;
“ <u>Contrato</u> de <u>Distribuição</u> ”	significa o “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Até 3 (três) Séries, da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i> ”, celebrado entre a Emitente, a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores para reger a distribuição dos CRI;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	significa 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, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;

“ <u>Coordenadores</u> ”	significam, em conjunto, o Coordenador Líder e o Santander, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	significam os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série e os Créditos Imobiliários da 3ª Série, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Créditos Imobiliários da 1ª Série</u> ”	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série, representados pela CCI da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão;
“ <u>Créditos Imobiliários da 2ª Série</u> ”	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão;
“ <u>Créditos Imobiliários da 3ª Série</u> ”	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série, representados pela CCI da 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de

Emissão;

“ <u>CRI</u> ”	significam os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série, quando mencionados em conjunto;
“ <u>CRI da 1ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª Série;
“ <u>CRI da 2ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 2ª Série;
“ <u>CRI da 3ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 3ª da Série;
“ <u>CVM</u> ”	conforme definido no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Data de Emissão das Debêntures</u> ”	significa a data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de fevereiro de 2024;
“ <u>Debêntures</u> ”	significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Debêntures da 1ª Série</u> ”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 1ª (primeira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão;
“ <u>Debêntures da 2ª Série</u> ”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 2ª (segunda) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão;
“ <u>Debêntures da 3ª Série</u> ”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 3ª (terceira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão;
“ <u>Devedora</u> ”	significa a CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A. , sociedade por ações sem registro

	de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no CNPJ sob o nº 09.611.669/0001-94, e na JUCERJA sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2;
“ <u>Dia Útil</u> ” ou “ <u>Dias Úteis</u> ”	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	significa o presente “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Emitente e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escritura de Emissão</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i> ”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Devedora, a Fiadora e a Emitente;
“ <u>Fiadora</u> ”	significa o Grupo de Moda Soma S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Pasteur, nº154, Botafogo, CEP 22.290-240, inscrita no CNPJ sob o nº 10.285.590/0001-08;
“ <u>Imóveis Destinação</u> ”	significam os imóveis descritos e listados no Anexo I-A da Escritura de Emissão;
“Imóveis Lastro”	significam os Imóveis Destinação e os Imóveis Reembolso, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Imóveis Reembolso</u> ”	significam os imóveis descritos e listados no Anexo I-B da Escritura de Emissão;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	significa a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Investidores</u> ”	significam os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Investidores</u> ”	significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos

<u>Profissionais</u>	do artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>“Investidores Qualificados”</u>	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>“IPCA”</u>	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
<u>“Lei nº 10.931”</u>	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei nº 14.430”</u>	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
<u>“Leis Anticorrupção”</u>	significam as leis ou regulamentos contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, terrorismo, “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a <i>U.S Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i> ;
<u>“Opção de Lote Adicional”</u>	significa a opção da Emitente, conforme decisão conjunta com os Coordenadores e com a Devedora, em aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização), composto pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos do Termo de Securitização, do artigo 27 da Lei nº 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60;
<u>“Procedimento de Bookbuilding”</u>	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas

(conforme definido no Contrato de Distribuição), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, bem como para definição (i) da taxa final da Remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, da taxa final de remuneração das Debêntures de cada série; (ii) do número de séries de CRI, e, consequentemente, do número de séries de Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; (iii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Debêntures; e (iv) da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente alocada em cada série da Emissão das Debêntures, mediante o Sistema de Vasos Comunicantes;

“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
“ <u>Santander</u> ”	significa o Banco Santander (Brasil) S.A. instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42;
“ <u>Securitizadora</u> ” ou “ <u>Emitente</u> ”	significa a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Sistema de Negociação</u> ”	conforme definido na Cláusula 3.6 abaixo desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Sistema de Vasos Comunicantes</u> ”	conforme definido na Cláusula 3.1 abaixo desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	significa o “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i> ”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E

VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos.

“Titular da CCI” significa o titular de qualquer uma das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.

CLÁUSULA II

OBJETO

2.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI da 1ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série oriundos das Debêntures da 1ª Série; **(ii)** conforme descrita no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI da 2ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série oriundos das Debêntures da 2ª Série; e **(iii)** conforme descrita no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI da 3ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da 3ª Série oriundos das Debêntures da 3ª Série.

CLÁUSULA III

CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Série e Número. A presente emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo a CCI da 1ª Série de número 001, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI da 2ª Série de número 002, conforme previsto no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI da 3ª Série de número 003, conforme previsto no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. A quantidade de séries (bem como a existência de cada série) e a quantidade de Debêntures será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 4.12 da Escritura de Emissão, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida (“Sistema de Vasos Comunicantes”).

3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Debêntures (“Valor Total da Emissão das CCI”),

observado o disposto nas Cláusulas abaixo:

3.2.1. O Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

3.2.2. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, será identificado o valor total de cada CCI.

3.3. Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emite 3 (três) CCI integrais para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo (i) 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, decorrentes das Debêntures da 1ª Série, (ii) 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 2ª Série, decorrentes das Debêntures da 2ª Série, e (iii) 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 3ª Série, decorrentes das Debêntures da 3ª Série observado o disposto nas Cláusulas 3.1 acima 3.2 acima.

3.3.1. A quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.4. Condições da Emissão e Custódia. As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações constantes no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital,

devidamente assinada pelas Partes dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5. Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e pela Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 (“Sistema de Negociação”).

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

3.7. Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos nos **Anexos I e III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Pagamento do Valor Nominal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo e Oferta de Resgate Antecipado (conforme definidos na Escritura de Emissão), o valor nominal unitário ou o valor nominal unitário atualizado, conforme o caso, será pago nas datas previstas nos **Anexos I e III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Forma. As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série não serão atualizados monetariamente. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures da 3ª Série e, por consequência, a CCI da 3ª Série, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1.1. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão, na forma prevista

nos **Anexos I a III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1.2. A remuneração final e a quantidade final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, anteriormente a primeira data de integralização das Debêntures, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.11. **Local e Forma de Pagamento.** Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão, na Conta Centralizadora.

3.12. **Destinação dos Recursos.** Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI estarão vinculados à destinação prevista na Escritura de Emissão.

3.13. **Encargos Moratórios.** Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto nos **Anexos I a III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14. **Multas e Penalidades.** As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previstas nos **Anexos I a III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15. **Vencimento Antecipado.** Conforme previsto na Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão.

3.16. **Resgate Antecipado por Alteração de Tributo.** Haverá resgate antecipado das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Debêntures, por ocasião do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos previstos na Escritura de Emissão.

3.17. **Oferta de Resgate Antecipado.** Haverá resgate antecipado das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Debêntures, por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos previstos na Escritura de Emissão.

3.18. **Imóveis Lastro Vinculados aos Créditos Imobiliários.** Os Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários estão indicados nos Anexos I-A e I-B da Escritura de Emissão.

3.19. **Dívida Líquida e Certa.** Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e/ou da Fiadora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá

ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.20. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e/ou da Fiadora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.21. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de CCI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

3.22. Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures, servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI da 1ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, como lastro na emissão dos CRI da 1ª Série, **(ii)** a CCI da 2ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários da 2ª Série, como lastro na emissão dos CRI da 2ª Série, e **(iii)** a CCI da 3ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários da 3ª Série, como lastro na emissão dos CRI da 3ª Série.

3.23. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em razão do exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional, será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA IV GARANTIAS

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

4.2. Emissão com Garantia Fidejussória. As Debêntures são emitidas com garantia fidejussória, na forma da Fiança, prestada pela Fiadora por meio da Escritura de Emissão. Todavia, a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora ou da Fiadora.

CLÁUSULA V DESPESAS

5.1. Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização. No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Devedora se obriga a arcar diretamente com as despesas, na forma prevista na Escritura de Emissão.

5.2. A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e
- (iii) Aditamentos. No caso de eventual aditamento da(s) CCI, será devido uma parcela única, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação.

5.3. As parcelas citadas no item “ii” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida nos termos desta Cláusula 5, sobre os débitos em atraso incidirão (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

5.5. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de

mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, 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 Emitente 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, pelos titulares dos CRI.

5.6. Não integram, ainda, a remuneração da Instituição Custodiante todas as despesas de utilização e registro, e demais despesas que venham a ser criadas pelos sistemas da B3, as quais serão integralmente reembolsadas pela Emitente.

5.7. Todas as despesas, tais como honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e notificações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer em razão do papel de custodiante e registradora da(s) CCI que exerce por força desta Escritura de Emissão de CCI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer) e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido.

5.8. Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA VI

DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Declarações da Emitente. A Emitente declara e garante, na data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI que:

- (a) entregou, na presente data, à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;
- (b) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (c) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer

reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;

(d) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e à esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão de CCI; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

(e) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(f) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

6.2. Obrigações da Instituição Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original deste nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão; e

(d) na forma do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração desse registro constante do Termo de Securitização.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o

preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA VII COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) *para a Emitente:*

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

São Paulo – SP, CEP 05501-900

At: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Avenida Cristóvão Colombo, n.º 2.955, conjunto 501

CEP 90560-002, Porto Alegre - RS

At.: Estruturadas

Tel.: (51) 3515-6200

E-mail: estruturadas@chphipotecaria.com.br

7.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

7.3. O contato realizado com a Emitente será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Emitente, poderá ser realizado via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Emitente por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>), sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

7.4. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

7.5. A mudança, tanto pela Emitente quanto pela Instituição Custodiante, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante informando a alteração do endereço, sendo certo que, se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra Parte, as referidas comunicações serão consideradas como entregues no antigo endereço.

CLÁUSULA VIII DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Emitente e pela Instituição Custodiante.

8.2.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração decorrer

exclusivamente: (i) da correção de erros não materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) das alterações já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, (iii) das alterações decorrentes de exigências formuladas pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, conforme aplicável, ou (iv) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Emitente e aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e/ou dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Emitente e/ou para os titulares dos CRI.

8.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pela Emitente e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre a Emitente e a Instituição Custodiante será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6. A Emitente e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.7. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.8. A Emitente e a Instituição Custodiante declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou

para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização), estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação de Securitização, conforme necessário.

8.10. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão de CCI, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

8.10.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

8.10.2. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela 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 instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

CLÁUSULA IX

LEI E FORO

9.1. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões

porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 25 de janeiro de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

(Página de Assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e Companhia Hipotecária Piratini – CHP)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA-36858500839
CPF: 36858500839
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 12:31:34 PM BRT
ICP-Brasil
896EF32C9492474592C8BC76F9976F6F

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Olavo Nigel Sapchenko Arfelli Meyer
Assinado por: OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER-35007483842
CPF: 35007483842
Papel: Diretor de Compliance
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 12:25:11 PM BRT
ICP-Brasil
B05B3427B6464E2F9DD1500827EAB5F9

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Luís Felipe Carlucci Carlucci
Assinado por: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI-48892076000
CPF: 48892076000
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 4:50:31 PM BRT
ICP-Brasil
9A26E6D64E124183AD6ED2DE8C05378E

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
CPF:

DocuSigned by:
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
Assinado por: ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO-41...
CPF: 41939598800
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 12:47:31 PM BRT
ICP-Brasil
131E12701175497994B6D3F4DCEE3647

Nome:
CPF:

DocuSigned by:
Giovane Duarte Moreno
Assinado por: GIOVANE DUARTE MORENO-44999596830
CPF: 44999596830
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 12:24:06 PM BRT
ICP-Brasil
F1AE762FBF784466BFE2218530DCB48E

ANEXO I

CCI da 1ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 15 de fevereiro de 2024 (“Data de Emissão”)			
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207							
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: Companhia Hipotecária Piratini – CHP							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
Endereço: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955							
Complemento	conjunto 501, bairro Floresta	Cidade	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90.560-002
3. Devedora							
Razão Social: Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.							
CNPJ: 09.611.669/0001-94							
Endereço: Rua General Bruce, nº 551							
Complemento	parte, bairro São Cristóvão	Cidade	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20.921-030

4. Título	
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.”</i> , celebrado em 25 de janeiro de 2024 entre a Devedora, a Fiadora e a Emitente, conforme aditada de tempos em tempos (<u>“Escritura de Emissão”</u>), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (<u>“Valor Nominal Unitário”</u>), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 1ª (primeira) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão (<u>“Debêntures da 1ª Série”</u>), observado o disposto nas Cláusulas 3.3 e seguintes da Escritura de Emissão.	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos da Cláusula III do <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> (<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>).	
6. Identificação dos Imóveis Lastro:	
Indicados nos Anexos I-A e I-B da Escritura de Emissão.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	1.457 (mil quatrocentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de fevereiro de 2028 (<u>“Data de Vencimento”</u>).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (<u>“Taxa DI”</u>), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e

	cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Remuneração das Debêntures da 1ª Série</u> ”), sendo a Remuneração das Debêntures da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
Pagamento do Principal	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 1ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, conforme tabela constante do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
Pagamento da Remuneração	Os valores relativos à Remuneração das Debêntures da 1ª Série deverão ser pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme tabela constante do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo o primeiro pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devido em 13 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Debêntures em razão do vencimento antecipado das obrigações delas decorrentes ou, ainda, do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.
Encargos Moratórios:	(i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

ANEXO II
CCI da 2ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 15 de fevereiro de 2024 (“ <u>Data de Emissão</u> ”)			
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	2ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral		
1. Emitente							
Razão Social: Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207							
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: Companhia Hipotecária Piratini – CHP							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
Endereço: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955							
Complemento	conjunto 501, bairro Floresta	Cidade	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90.560-002
3. Devedora							
Razão Social: Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.							
CNPJ: 09.611.669/0001-94							
Endereço: Rua General Bruce, nº 551							
Complemento	parte, bairro São Cristóvão	Cidade	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20.921-030

4. Título	
“<i>Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i>”, celebrado em 25 de janeiro de 2024 entre a Devedora, a Fiadora e a Emitente, conforme aditada de tempos em tempos (“<u>Escritura de Emissão</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“<u>Valor Nominal Unitário</u>”), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 2ª (segunda) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão (“<u>Debêntures da 2ª Série</u>”), observado o disposto nas Cláusulas 3.3 e seguintes da Escritura de Emissão.	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, nos termos das Cláusulas 3.1 a 3.2 do “<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i>” (“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”).	
6. Identificação dos Imóveis Lastro:	
Indicados nos Anexos I-A e I-B da Escritura de Emissão.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	1.457 (mil quatrocentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de fevereiro de 2028 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> das Debêntures da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à ‘DI x Pré’, 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link

	https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração das Debêntures 2ª Série</u>”), sendo a Remuneração das Debêntures da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 2ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
Pagamento do Principal	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 2ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da 2ª Série será pago na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, conforme tabela constante do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
Pagamento da Remuneração	Os valores relativos à Remuneração das Debêntures da 2ª Série deverão ser pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme tabela constante do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo o primeiro pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série devido em 13 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Debêntures em razão do vencimento antecipado das obrigações delas decorrentes ou, ainda, do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.
Encargos Moratórios:	(i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.
8. Garantia Real Imobiliária	

Não há.

ANEXO III
CCI da 3ª Série

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 15 de fevereiro de 2024 (“ <u>Data de Emissão</u> ”)			
Local de Emissão: São Paulo - SP.							
Série	3ª	Número	3	Tipo de CCI	Integral		
1. Emissante							
Razão Social: Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207							
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. Instituição Custodiante							
Razão Social: Companhia Hipotecária Piratini – CHP							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
Endereço: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955							
Complemento	conjunto 501, bairro Floresta	Cidade	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90.560-002
3. Devedora							
Razão Social: Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.							
CNPJ: 09.611.669/0001-94							
Endereço: Rua General Bruce, nº 551							
Complemento	parte, bairro São Cristóvão	Cidade	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20.921-030

4. Título	
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.”</i> , celebrado em 25 de janeiro de 2024 entre a Devedora, a Fiadora e a Emitente, conforme aditada de tempos em tempos (<u>“Escritura de Emissão”</u>), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (<u>“Valor Nominal Unitário”</u>), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 3ª (terceira) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão (<u>“Debêntures da 3ª Série”</u>), observado o disposto nas Cláusulas 3.3 e seguintes da Escritura de Emissão.	
5. Valor dos Créditos Imobiliários	
A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 3.1 a 3.2 do <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> (<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>).	
6. Identificação dos Imóveis Lastro:	
Indicados nos Anexos I-A e I-B da Escritura de Emissão.	
7. Condições da Emissão	
Prazo e Data de Vencimento	2.190 (dois mil cento e noventa) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de fevereiro de 2030 (<u>“Data de Vencimento”</u>).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão), até a data de seu efetivo pagamento (<u>“Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série”</u>), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures da 3ª Série (<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>). A Atualização Monetária das Debêntures da 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista

	na Escritura de Emissão.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em todo caso, limitado ao maior valor entre (i) 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Remuneração das Debêntures da 3ª Série</u> ”), sendo a Remuneração das Debêntures da 3ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série (conforme definido na Escritura de Emissão) ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
Pagamento do Principal	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 3ª Série ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 3ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira devida em 9 de fevereiro de 2029 e a última na Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série, conforme tabela constante do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
Pagamento da Remuneração	Os valores relativos à Remuneração das Debêntures da 3ª Série deverão ser pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme tabela constante do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo o primeiro pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série devido em 13 de agosto de 2024 e o último na Data de Vencimento das

	Debêntures da 3ª Série, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Debêntures em razão do vencimento antecipado das obrigações delas decorrentes ou, ainda, do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.
Encargos Moratórios:	(i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

ANEXO IV

Cronograma de Amortização e Pagamento da Remuneração das Debêntures

(A) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 1ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	13/08/2024	Sim	0,0000%
2	13/02/2025	Sim	0,0000%
3	13/08/2025	Sim	0,0000%
4	12/02/2026	Sim	0,0000%
5	13/08/2026	Sim	0,0000%
6	11/02/2027	Sim	0,0000%
7	12/08/2027	Sim	0,0000%
8	11/02/2028	Sim	100,0000%

(B) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 2ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	13/08/2024	Sim	0,0000%
2	13/02/2025	Sim	0,0000%
3	13/08/2025	Sim	0,0000%
4	12/02/2026	Sim	0,0000%
5	13/08/2026	Sim	0,0000%
6	11/02/2027	Sim	0,0000%
7	12/08/2027	Sim	0,0000%
8	11/02/2028	Sim	100,0000%

**(C) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO
DAS DEBÊNTURES DA 3ª SÉRIE**

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 3ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	13/08/2024	Sim	0,0000%
2	13/02/2025	Sim	0,0000%
3	13/08/2025	Sim	0,0000%
4	12/02/2026	Sim	0,0000%
5	13/08/2026	Sim	0,0000%
6	11/02/2027	Sim	0,0000%
7	12/08/2027	Sim	0,0000%
8	11/02/2028	Sim	0,0000%
9	11/08/2028	Sim	0,0000%
10	09/02/2029	Sim	50,0000%
11	13/08/2029	Sim	0,0000%
12	13/02/2030	Sim	100,0000%

Certificate Of Completion

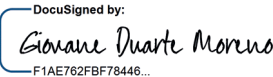
Envelope Id: 276639D3183744F1A1885AA0BC47433C	Status: Completed
Subject: CRI Grupo Soma - Escritura de Emissão de CCI (v. assinatura)	
Source Envelope:	
Document Pages: 35	Signatures: 5
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Luana Cristina O. da Silva Serra
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
	SP, SP 04.538-132
	lserra@stoccheforbes.com.br
	IP Address: 201.17.81.35

Record Tracking

Status: Original	Holder: Luana Cristina O. da Silva Serra	Location: DocuSign
1/25/2024 11:35:57 AM	lserra@stoccheforbes.com.br	

Signer Events

Giovane Duarte Moreno
giovane.moreno@virgo.inc
Testemunha
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5
Signer CPF: 44999596830
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 1/25/2024 12:23:48 PM
ID: 78874976-fa03-4cba-99c0-53abe631bdc5

Signature
DocuSigned by:

F1AE762FBF78446...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 45.191.138.51

Timestamp
Sent: 1/25/2024 11:41:05 AM
Resent: 1/25/2024 12:14:26 PM
Viewed: 1/25/2024 12:23:48 PM
Signed: 1/25/2024 12:24:10 PM

Luis Felipe Carlomagno Carchedi
estruturadas@chphipotecaria.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC Certisign RFB G5
Signer CPF: 48892076000
Signer Role: Diretor
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 1/25/2024 1:56:45 PM
ID: 840bd669-7d4e-42b5-a7e5-5f241e7a0919

Signature
DocuSigned by:

9A26E6D64E12418...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 187.49.72.81

Sent: 1/25/2024 11:41:03 AM
Resent: 1/25/2024 12:14:27 PM
Resent: 1/25/2024 2:45:22 PM
Viewed: 1/25/2024 4:48:26 PM
Signed: 1/25/2024 4:50:36 PM

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
olavo.meyer@virgo.inc
Diretor
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5
Signer CPF: 35007483842
Signer Role: Diretor de Compliance
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 1/25/2024 12:24:55 PM
ID: 331d729d-aa4b-4af2-a41a-460a3d53279b

Signature
DocuSigned by:

B05B3427B8646E2...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 186.224.132.223

Sent: 1/25/2024 11:41:04 AM
Resent: 1/25/2024 12:14:28 PM
Viewed: 1/25/2024 12:24:55 PM
Signed: 1/25/2024 12:25:18 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 36858500839 Signer Role: Procuradora Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 12:31:00 PM ID: ad2d35e4-fb1b-4c2f-817f-b737d8fdd60d	DocuSigned by: <i>Talita Medeiros Pita Crestana</i> 896EF32C9492474... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.62.150.160	Sent: 1/25/2024 11:41:04 AM Resent: 1/25/2024 12:14:28 PM Viewed: 1/25/2024 12:31:00 PM Signed: 1/25/2024 12:31:39 PM
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio ulisses.antonio@virgo.inc Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 41939598800 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 12:47:13 PM ID: d1db92de-26e7-4321-b220-3dec074e3082	DocuSigned by: <i>Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio</i> 131E12701175497... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.120.72.76	Sent: 1/25/2024 12:40:11 PM Viewed: 1/25/2024 12:47:13 PM Signed: 1/25/2024 12:47:35 PM
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabriel Ramalho Medeiros gramalho@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/14/2022 11:32:55 AM ID: f6ec2f1f-96d3-4a5a-975f-eb994bb94a9d	COPIED	Sent: 1/25/2024 11:41:05 AM
Victor Arantes de Mattos Neto vneto@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 3/1/2021 3:46:45 PM ID: c841b622-595d-4984-b158-cac9a763153d	COPIED	Sent: 1/25/2024 11:41:05 AM
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/25/2024 11:41:06 AM
Envelope Updated	Security Checked	1/25/2024 12:40:11 PM
Envelope Updated	Security Checked	1/25/2024 12:40:11 PM
Certified Delivered	Security Checked	1/25/2024 12:47:13 PM
Signing Complete	Security Checked	1/25/2024 12:47:35 PM
Completed	Security Checked	1/25/2024 4:50:36 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII – TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª
(CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.769.451/0001-08



celebrado com a

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

na qualidade de Agente Fiduciário

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.**

Datado de

25 de janeiro de 2024.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. na qualidade de emissora e ofertante dos certificados de recebíveis imobiliários objeto deste Termo de Securitização (conforme abaixo definido):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme definidos abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.



1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

“ <u>Afiliadas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.1 (iv) abaixo;
“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”	significa a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>ANBIMA</u> ”	significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;
“ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.9 abaixo;
“ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ”	significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
“ <u>Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo;
“ <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ”	significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para realizar a auditoria do Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula 11.22 abaixo;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	significa o aviso ao mercado da Oferta, o qual dá ampla divulgação ao Prospecto Preliminar, nos



	termos do parágrafo primeiro, artigo 57 da Resolução CVM 160;
“ <u>B3</u> ”	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.21 abaixo;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	significa o boletim de subscrição das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão;
“ <u>CCI da 1ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série;
“ <u>CCI da 2ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série;
“ <u>CCI da 3ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 3ª Série;
“ <u>CCI</u> ”	significam a CCI da 1ª Série, a CCI da 2ª Série e a CCI da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>CETIP21</u> ”	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CMN</u> ”	significa o Conselho Monetário Nacional;



“ <u>CNPJ</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	significa o “ <i>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</i> ”, em vigor desde 2 de janeiro de 2023;
“ <u>Código Civil</u> ”	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>COFINS</u> ”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Comunicação de Resgate Antecipado</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1.1 abaixo;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	significa a conta corrente nº 45044-8, agência nº 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	significa o “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Até 3 (três) Séries, da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores para reger a distribuição dos CRI;
“ <u>Contratos de Locação de Destinação de Reembolso</u> ”	significam os Contratos de Locação, conforme descritos e listados no Anexo I-B da Escritura de Emissão e no Anexo VI-B deste Termo de Securitização;
“ <u>Contratos de Locação de Destinação Futura</u> ”	significam os Contratos de Locação, conforme descritos e listados no Anexo I-A da Escritura de



	Emissão e no Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
“ <u>Contratos de Locação</u> ”	significa os Contratos de Locação de Destinação Futura e os Contratos de Locação de Destinação de Reembolso, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Controladas Relevantes</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.1 (ii) abaixo;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	significa 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, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
“ <u>Coordenadores</u> ”	significam, em conjunto, o Coordenador Líder e o Santander, quando mencionados em conjunto;
“ <u>CPF</u> ”	significa o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
“ <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ”	significam os créditos que integram o Patrimônio Separado dos CRI, quais sejam (i) os Créditos Imobiliários; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, assim como as Aplicações Financeiras Permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI; e (iv) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” a “(iii)” acima;
“ <u>Créditos Imobiliários da 1ª Série</u> ”	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série, representados pela CCI da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora



	e/ou pela Fiadora por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Créditos Imobiliários da 2ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Créditos Imobiliários da 3ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série, representados pela CCI da 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 3ª Série ou do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão;



“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série e os Créditos Imobiliários da 3ª Série;
“ <u>CRI</u> ”	significam os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série, quando mencionados em conjunto;
“ <u>CRI Adicionais</u> ”	significam os CRI adicionais a serem emitidos caso seja exercida a Opção de Lote Adicional, de forma total ou parcial, podendo corresponder a até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI;
“ <u>CRI da 1ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª da Série;
“ <u>CRI da 2ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 2ª da Série;
“ <u>CRI da 3ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 3ª da Série;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora, a Devedora e/ou a Fiadora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou à Fiadora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou à Fiadora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de



	investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora e/ou da Fiadora, ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.26.7 abaixo;
“ <u>CSLL</u> ”	significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>CVM</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Amortização dos CRI da 1ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 (i) abaixo;
“ <u>Data de Amortização dos CRI da 2ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 (ii) abaixo;
“ <u>Data de Amortização dos CRI da 3ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 (iii) abaixo;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 (iv) abaixo;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.8 abaixo;
“ <u>Data de Início da Rentabilidade</u> ”	para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI de cada Série será a primeira Data de Integralização dos CRI de cada Série;
“ <u>Data de Integralização</u> ”	a(s) data(s) em que ocorrer(em) qualquer efetiva subscrição e integralização dos CRI da respectiva Série;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.5.1 abaixo;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.5.2 abaixo;



“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.5.3 abaixo;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”	significa, em conjunto, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.103.10 abaixo;
“ <u>Data de Verificação</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.26.10 abaixo;
“ <u>Debêntures da 1ª Série</u> ”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 1ª (primeira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão;
“ <u>Debêntures da 2ª Série</u> ”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 2ª (segunda) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão;
“ <u>Debêntures da 3ª Série</u> ”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 3ª (terceira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão;
“ <u>Debêntures</u> ”	significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Decreto 6.306</u> ”	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;



“ <u>Despesas</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 3.25 abaixo;
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.3.1 abaixo;
“ <u>Destinação de Recursos</u> ”	significam a Destinação Reembolso e a Destinação Futura, quando em conjunto;
“ <u>Destinação Futura</u> ”	tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 3.26 abaixo;
“ <u>Destinação Reembolso</u> ”	tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 3.26 abaixo;
“ <u>Devedora</u> ”	significa a Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no CNPJ sob o nº 09.611.669/0001-94 e na JUCERJA sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2;
“ <u>Dia Útil</u> ”	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
“ <u>Dívida Líquida</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.7 abaixo;
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.26.10 abaixo;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	significam, em conjunto, documentos relativos à emissão das Debêntures, à emissão dos CRI e à Oferta, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo); (vi) os Prospectos; (vii) a Lâmina da Oferta; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) as declarações de veracidade a serem emitidas pela Securitizadora, pela Devedora e pela Fiadora; (xii) os instrumentos celebrados com os prestadores de serviços



	contratados no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta; e (xiii) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável, e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a emissão das Debêntures, a Emissão dos CRI e a Oferta e que venham a ser celebrados;
“ <u>EBITDA</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.7 abaixo;
“ <u>Editais de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	significa o anúncio, a ser divulgado no jornal de publicação da Emissora e/ou por meio de carta, a ser enviada eletronicamente aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”	significa qualquer efeito adverso relevante (1) na situação (econômica, financeira, operacional ou reputacional) da Devedora, da Fiadora, nos seus respectivos negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e pela Fiadora perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão; e (3) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável;
“ <u>Emissão</u> ”	a presente emissão dos CRI da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.8 abaixo;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário</i> ”



	<i>Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escritura de Emissão</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i> ”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Devedora, a Fiadora e a Emissora;
“ <u>Escriturador</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
“ <u>Eventos de Inadimplemento Automático</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.1 abaixo;
“ <u>Eventos de Inadimplemento Não Automático</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.2 abaixo;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo;
“ <u>Fiadora</u> ”	significa a Grupo de Moda Soma S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Pasteur, nº154, Botafogo, CEP 22.290-240, inscrita no CNPJ sob o nº 10.285.590/0001-08;
“ <u>Fiança</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.2 abaixo;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
“ <u>IBGE</u> ”	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Índice Financeiro</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.2, (xi), abaixo;



“ <u>IN RFB 1.585</u> ”	significa a Instrução Normativa da RFB, nº 1.585, de 31 de agosto de 2005, conforme alterada;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.19 abaixo;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores</u> ”	significam os investidores profissionais e qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM 30;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IOF</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras;
“ <u>IPCA</u> ”	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRPJ</u> ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>ISS</u> ”	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>Jornal de Publicação</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.4 abaixo;
“ <u>JTF</u> ”	significa Jurisdições com Tributação Favorecida;
“ <u>JUCERJA</u> ”	significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
“ <u>Lâmina</u> ”	significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante no Anexo J à Resolução CVM 160;
“ <u>Leis Socioambientais</u> ”	significa a legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente



	(CONAMA), ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas;
“ <u>Lei 10.931</u> ”	significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 11.033</u> ”	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 11.101</u> ”	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei 14.430</u> ”	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>Lei 8.981</u> ”	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	significam as leis ou regulamentos contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, terrorismo, “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a <i>U.S Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i> ;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>MDA</u> ”	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Meios de Divulgação</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.29 abaixo;
“ <u>NTN-B 30</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.4 abaixo;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.2 abaixo;



“ <u>Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 7.1.1 abaixo;
“ <u>Oferta</u> ”	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, os quais serão destinados aos Investidores;
“ <u>Opção de Lote Adicional</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.4 abaixo;
“ <u>Parte</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Partes Relacionadas</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.1 (ix) abaixo;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização, do artigo 27 da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60;
“ <u>Período de Ausência do DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.2.3 abaixo;
“ <u>Período de Ausência do IPCA</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1.2 abaixo;
“ <u>Período de Capitalização</u> ”	significa: (i) para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente; e (ii) para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos



	CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série subsequente (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série;
“ <u>PIS</u> ”	significa o Programa de Integração Social;
“ <u>Plano de Distribuição</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.23;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada Série; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores: (a) em relação aos CRI da 1ª Série e aos CRI da 2ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive); e (b) em relação aos CRI 3ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série até a data de sua efetiva integralização (exclusive);
“ <u>Procedimento de <i>Bookbuilding</i></u> ”	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido no Contrato de Distribuição), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, bem como para definição (i) da taxa final da Remuneração dos CRI de cada Série e, consequentemente, da taxa final de remuneração das Debêntures da 1ª Série, das Debêntures da 2ª Série e das Debêntures da 3ª Série; (ii) do número de Séries



	de CRI, e, consequentemente, do número de séries de Debêntures que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures; e (iv) da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da Emissão dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, mediante o Sistema de Vasos Comunicantes;
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”	significa o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em 3 (Três) Séries da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160;
“ <u>Prospecto Preliminar</u> ”	significa o “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (Três) Séries da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160, observado o artigo 20 da Resolução CVM 160;
“ <u>Prospectos</u> ”	significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, conforme definidos abaixo;
“ <u>Recebíveis de Cartões de Créditos</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.7 abaixo;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares dos CRI, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60;
“ <u>Remuneração dos CRI da 1ª Série</u> ”	significa a remuneração dos CRI da 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;



“ <u>Remuneração dos CRI da 2ª Série</u> ”	significa a remuneração dos CRI da 2ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Remuneração dos CRI da 3ª Série</u> ”	significa a remuneração dos CRI da 3ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Remuneração</u> ”	significa a Remuneração dos CRI da 1ª Série e a Remuneração dos CRI da 2ª Série e a Remuneração dos CRI da 3ª Série, quando em conjunto;
“ <u>Relatório de Verificação</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.26.10 abaixo;
“ <u>Reorganização Societária Autorizada</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.2(x) abaixo;
“ <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	significa as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, conforme indicadas na Cláusula 6.1 abaixo;
“ <u>Resolução CMN 4.373</u> ”	significa a Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
“ <u>RFB</u> ”	significa a Receita Federal do Brasil;
“ <u>Santander</u> ”	significa o Banco Santander (Brasil) S.A. instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São



	Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42;
“ <u>Securitizadora</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Série</u> ”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 (ii) abaixo;
“ <u>Sistema de Vasos Comunicantes</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.1(ii) deste Termo de Securitização;
“ <u>Taxa DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.3 abaixo;
“ <u>Taxa Substitutiva DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.2.3 abaixo;
“ <u>Taxa Substitutiva do IPCA</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.2 abaixo;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	significam os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.8 abaixo;
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”	significa o valor nominal unitário de cada CRI da 3ª Série, acrescido da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	significa o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.4 abaixo.



1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação Societária da Emissão. A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A ata da assembleia geral de acionistas da Devedora, realizada em 24 de janeiro de 2024, por meio da qual foi autorizada, dentre outras matérias, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI, será arquivada na JUCERJA e publicada no jornal “Diário Comercial” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da íntegra do referido documento no website do Jornal de Publicação, que providenciou a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

1.5. Aprovação Societária da Fiadora. A ata da reunião do conselho de administração da Fiadora, realizada em 24 de janeiro de 2024, por meio da qual foi autorizada, dentre outras



matérias, a outorga da Fiança, para garantir o total cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão), será arquivada na JUCERJA e publicada no Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da íntegra do referido documento no website do Jornal de Publicação, que providenciou a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Corporativo – Créditos Imobiliários

2.1.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, aos CRI da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características estão descritas no **Anexo I** a este Termo de Securitização, da seguinte forma: **(i)** os Créditos Imobiliários da 1ª série são vinculados aos CRI da 1ª Série; **(ii)** os Créditos Imobiliários da 2ª série são vinculados aos CRI da 2ª Série; e **(iii)** os Créditos Imobiliários da 3ª série são vinculados aos CRI da 3ª Série. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.2. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i) Categoria:** “Corporativos”; **(ii) Concentração:** “Concentrados”; **(iii) Tipo de Segmento:** “Imóvel Comercial”; e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.1.3. Valor total dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão. O valor total da emissão de Debêntures será de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

2.1.4. Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela Emissora. Os Créditos Imobiliários são créditos performados uma vez que emitidos previamente à subscrição pela Securitizadora.

2.1.5. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, sendo que a integralização das Debêntures ocorrerá na mesma data de integralização dos CRI da respectiva Série exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora.



2.1.6. Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro. São condições precedentes para o implemento da integralização das Debêntures e, portanto, do desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI.

2.1.7. Pagamentos decorrentes do lastro. Observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados mediante depósito dos valores devidos na Conta Centralizadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito.

2.1.8. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Conforme previsto na Resolução CVM 60, não é admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

2.1.9. Custódia. O presente Termo de Securitização, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão, **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos ao Termo de Securitização e aos itens (i) e (iii) serão custodiados pela Instituição Custodiante até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.1.9.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.1.9.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original do aditamento devidamente assinado, emitida eletronicamente, para fins de custódia.

2.1.9.3. Os Documentos Comprobatórios serão mantidos pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: (i) receber os Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

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

2.2. Administração e cobrança dos créditos. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-



se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. 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) Quantidade de Patrimônio Separado. o Patrimônio Separado é único.
- (ii) Número de Séries. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, “Séries” ou individual e indistintamente, “Série”), sendo que a quantidade de séries e a quantidade de CRI a ser alocada na primeira série (CRI da 1ª Série) na segunda série (CRI da 2ª Série) e na terceira série (CRI da 3ª Série) serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI efetivamente emitida, conforme prevista na Cláusula 3.3 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, de forma que a soma dos CRI alocada em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries será refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.
- (iii) Classe. Não há.
- (iv) Emissão. Esta é a 138ª (centésima trigésima oitava) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

3.2. Níveis de Subordinação. Não há.

3.3. Quantidade dos CRI. Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de até 625.000 (seiscentos e vinte e



cinco mil) CRI, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de *Bookbuilding*.

3.4. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

3.5. Opção de Lote Adicional. A Emissora, conforme decisão conjunta com os Coordenadores e com a Devedora, poderá optar por aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, equivalentes a, na Data de Emissão, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Opção de Lote Adicional”). A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.6. Valor Total das Séries. Considerando o disposto na Cláusula 3.1(ii) acima, o valor total das Séries será definido conforme a alocação dos CRI em cada uma das Séries após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

3.7. Valor Nominal Unitário. Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

3.8. Data de Emissão dos CRI. A data de emissão dos CRI será 15 de fevereiro de 2024 (“Data de Emissão”).

3.9. Local de Emissão. São Paulo, estado de São Paulo.

3.10. Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, **(i)** os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2028 (“Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série” e “Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série”, respectivamente); e **(ii)** os CRI da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.192 (dois mil e cento e noventa e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2030 (“Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série”, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, “Datas de Vencimento” ou individual e indistintamente, “Data de Vencimento”);

3.11. Regime Fiduciário. As disposições acerca do Regime Fiduciário encontram-se descritas na Cláusula 9 abaixo.

3.12. Garantia Flutuante. Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.



3.13. Garantias. Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias, sem prejuízo da Fiança constituída na forma da Escritura de Emissão, outorgada no âmbito das Debêntures.

3.14. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3.

3.15. Classificação de Risco. A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para emissão de relatório de classificação de risco dos CRI no âmbito desta Emissão. A nota de classificação de risco será objeto de revisão anual, durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, para a revisão periódica, conforme previsto no Termo de Securitização, da B3 e dos Titulares dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento e, no mesmo prazo, dará a ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio do site de Relações com Investidores da Emissora (<https://emissoes.virgo.inc/>, neste endereço, procurar por “CORP SOMA”, “documentos” e clicar em relatório de classificação de risco). Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá, **(i)** às expensas da Devedora e/ou da Fiadora, manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco, observada a possibilidade de substituição da Agência de Classificação de Risco por outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor’s, a Fitch Ratings ou a Moody’s; e **(ii)** manter atualizado o relatório de avaliação (*rating*) dos CRI objeto da Oferta, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, nos termos do Código ANBIMA, devendo, ainda, fazer com que a Agência de Classificação de Risco permaneça contratada para a emissão de relatórios anuais durante toda a vigência dos CRI, e entregar tais relatórios à CVM nos termos da regulamentação aplicável.

3.16. Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela B3 em nome dos respectivos Investidores para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.17. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular dos CRI, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, hipótese em que, a partir da data de disposição dos valores em questão, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta Centralizadora.



3.18. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a quaisquer 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.

3.19. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

3.20. Utilização de Derivativos. Não há.

3.21. Código ISIN:

(i) **Código ISIN dos CRI da 1ª Série.** BRIMWLCRIHB6.

(ii) **Código ISIN dos CRI da 2ª Série.** BRIMWLCRIHC4.

(iii) **Código ISIN dos CRI da 3ª Série.** BRIMWLCRIHD2.

3.22. Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais) serão colocadas sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.23. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão (isto é, sem considerar os CRI Adicionais, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.24. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores.

3.25. Destinação de Recursos dos CRI. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.



3.26. Destinação de Recursos das Debêntures. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro: **(i)** ao pagamento de gastos **ainda não incorridos** pela Devedora e/ou suas controladas (“Custos e Despesas Destinação Futura”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no **Anexo VI-A** a este Termo de Securitização (“Contratos de Locação de Destinação Futura” e “Imóveis Destinação”, respectivamente); bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Destinação (“Destinação Futura”); e **(ii)** reembolso dos gastos **já incorridos** pela Emissora e/ou suas controladas, anteriormente à Emissão dos CRI, incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, conforme listados no **Anexo VI-B** a este Termo de Securitização (“Custos e Despesas Reembolso” e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação Futura, “Custos e Despesas”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no **Anexo VI-B** a este Termo de Securitização (“Contratos de Locação de Destinação de Reembolso” e, em conjunto com os Contratos de Locação de Destinação Futura, “Contratos de Locação”; e “Imóveis Reembolso” e, em conjunto com os Imóveis Destinação, “Imóveis Lastro”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Reembolso (“Destinação Reembolso” e, em conjunto com a Destinação Futura, “Destinação de Recursos”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nos **Anexos VI e VII** a este Termo de Securitização, respectivamente.

3.26.1. Os Imóveis Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos no **Anexo VI-B** deste Termo de Securitização, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação dos respectivos cartórios de registro de imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e as respectivas matrículas.

3.26.2. A Devedora declarou e certificou, na Escritura de Emissão, que: **(i)** não captou recursos por meio de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida de sua emissão tendo os Custos e Despesas Reembolso como destinação de recursos; e **(ii)** não captou recursos por meio de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida de sua emissão tendo os Custos e Despesas Destinação Futura como destinação de recursos.



3.26.3. A Devedora e a Securitizadora, declararam, na Escritura de Emissão, que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, conforme previsto no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

3.26.4. Sem prejuízo do disposto acima, parte dos Custos e Despesas tem como destinação o reembolso ou o pagamento futuro, conforme o caso, de aluguéis devidos pela Devedora no âmbito de determinados Contratos de Locação. A Devedora, a Fiadora e a Emissora declararam, na Escritura de Emissão, ter ciência que as locadoras dos Contratos de Locação, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora, cederam e/ou poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

3.26.5. Para fins de esclarecimento acerca da destinação de recursos captados por meio dos CRI referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:

- (i) as Debêntures representam Créditos Imobiliários em razão de sua destinação, devidos pela Emissora independentemente de qualquer evento futuro;
- (ii) os termos dos Contratos de Locação estão especificados nos **Anexos VI-A e VI-B** deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, (a) a identificação dos valores envolvidos, (b) o detalhamento das despesas, (c) 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), e (d) a equiparação entre despesa e lastro;
- (iii) os valores captados a serem destinados para pagamento de aluguéis se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação conforme atualmente vigentes, não constando deles, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores e/ou imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iv) os Contratos de Locação de Destinação Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, por meio da apresentação de comprovantes de pagamentos e dos respectivos Contratos de Locação de Destinação Reembolso, na forma da Cláusula 3.26.9 abaixo;
- (v) os Contratos de Locação de Destinação Futura e as respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, por meio de comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas, conforme detalhado na Cláusula 3.26.10 abaixo;



- (vi) poderão ser inseridos novos contratos de locação ou imóveis como destinação de recursos, na forma da Cláusula 3.26.9 abaixo;
- (vii) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, conforme previsto na legislação aplicável;
- (viii) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021 aplicáveis à Oferta; e
- (ix) a Devedora declarou, na Escritura de Emissão, que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não pertencem ao mesmo grupo econômico.

3.26.6. Percentual dos recursos da Emissão utilizados para Destinação Futura. Os recursos a serem destinados aos Imóveis Destinação ou aos Contratos de Locação de Destinação Futura serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas no **Anexo VI-A** deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação ou a cada Contrato de Locação de Destinação Futura poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação ou para cada Contrato de Locação de Destinação Futura, conforme o caso.

3.26.7. Cronograma Indicativo da Destinação Futura. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme o **Anexo VI-B** deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que as Partes reconhecem desde já que o cronograma e a repartição da utilização dos recursos captados para fins da Destinação Futura é meramente indicativo, de modo que, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo ou alteração da repartição da utilização dos recursos captados entre os Contratos de Locação de Destinação Futura e os imóveis indicados no **Anexo VI-A** deste Termo de Securitização, **(i)** não haverá necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da Securitizadora, não será necessário notificar o Agente Fiduciário tampouco será necessário aditar o presente Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão; **(ii)** não restará configurado inadimplemento da Devedora, nem qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos nos termos aqui previstos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data do Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.26.8. Inserção de novos contratos de locação e/ou novos imóveis. A qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos contratos de



locação ou novos imóveis, conforme o caso, para que sejam também objeto de destinação de recursos, **(i)** desde que observados os requisitos previstos na Cláusula 3.26.5 acima; **(ii)** se expressamente autorizado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e **(iii)** observado que poderão ser inseridos apenas contratos que estão vigentes desde data de emissão dos CRI.

3.26.8.1. A inserção de novos contratos de locação e/ou novos imóveis poderá ser solicitada pela Devedora mediante comunicação por escrito à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

3.26.8.2. No prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data do recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conformidade com os prazos previstos neste Termo de Securitização. A inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos contratos de locação e/ou imóveis será considerada aprovada.

3.26.8.3. Na hipótese de inserção de novos contratos de locação, deverá ser verificado se as partes dos novos contratos de locação a serem inseridos não são do mesmo grupo econômico da Devedora. Caso as partes dos novos contratos de locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Devedora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos aluguéis contratados entre empresas do mesmo grupo.

3.26.8.4. A inserção de novos contratos de locação e/ou imóveis deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à Escritura de Emissão, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.26.9. Comprovação da Destinação Reembolso. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente à assinatura deste Termo de Securitização, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do **Anexo VI-B** ao presente Termo de Securitização acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).

3.26.10. Comprovação da Destinação Futura. A comprovação da Destinação Futura, na forma da Cláusula 3.26.6 acima será feita semestralmente, a partir da primeira Data de



Integralização das Debêntures (“Data de Verificação”), até a Data de Vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, por meio **(a)** da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do **Anexo VII** deste Termo de Securitização (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período do semestre anterior, acompanhado **(b)** de comprovantes de pagamentos das locações e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de despesas imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão.

3.26.10.1. Para fins do disposto na Cláusula 3.26.10 acima, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, documentos ou informações adicionais referentes à Destinação Futura ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, incluindo documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de qualquer determinação ou solicitação de autoridades ou órgãos reguladores, leis ou regulamentação aplicável.

3.26.10.2. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3.26.10 acima. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de “*gatekeeper*”, no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.8.10 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.26.10.3. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à Destinação Futura, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação



da Destinação Futura, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.26.10.4. 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 aqui previstos e nos termos da Escritura de Emissão.

3.26.10.5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a veracidade ou completeza das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações constantes do Relatório de Verificação.

3.26.10.6. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas necessárias (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. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem: **(i)** despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes; ou **(iii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Emissora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

3.26.10.6.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora, os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Devedora nos termos da Cláusula 3.26.10.6 acima, a parte afetada deverá notificar em até 1 (um) Dia Útil a Devedora, e em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a parte afetada deverá cooperar com a Devedora e fornecer tempestivamente todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela parte afetada como resultado de qualquer perda e dano, nos termos descritos acima.

3.26.10.6.2. As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização.



3.26.10.7. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos do presente Termo de Securitização, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam esta Cláusula 3.8.

3.26.11. Observados os termos e condições aqui previstos, o **Anexo VI-A** poderá ser livremente alterado até a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.27. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos estão 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, da Fiadora 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, conforme aplicável:

- (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 da Integralização das Debêntures da respectiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva Série;
- (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 nos Prospectos; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.28. Depósito para Distribuição Primária, Negociação Secundária e Custódia Eletrônica e Restrição à Negociação no Mercado Secundário. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado



e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.28.1. Não obstante o disposto na Cláusula 3.10, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

3.29. Meios de Divulgação. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

3.30. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como **Anexo IV-A**, **Anexo IV-B** e **Anexo IV-C** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Preço de Subscrição e Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, **(a)** com relação aos CRI da 1ª Série e aos CRI da 2ª Série, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; e **(b)** com relação aos CRI da 3ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização (“Preço de Integralização”), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização.

4.1.1. Os CRI poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, **(i)** deverá ser observado o disposto nesta Cláusula 4.1; **(ii)** será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série; e **(iii)** o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva Série integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da



Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização do CRI decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo (1) vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao seu comissionamento; e (2) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Devedora.

4.1.2. Sem prejuízo da subscrição dos CRI, na forma indicada na Cláusula 4 acima, os CRI somente serão integralizados após a verificação de determinadas condições conforme indicadas no Contrato de Distribuição, observados os termos e condições ali previstos.

4.2. Atualização Monetária dos CRI:

- (i) Atualização Monetária dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série não será atualizado monetariamente.
- (ii) Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente conforme previsto na Cláusula 5.1 abaixo.

4.3. Remuneração dos CRI:

- (i) Remuneração dos CRI da 1ª Série. A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.2 abaixo.
- (ii) Remuneração dos CRI da 2ª Série. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.3 abaixo.
- (iii) Remuneração dos CRI da 3ª Série. A Remuneração dos CRI da 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.4 abaixo.

4.4. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do Indicador de Referência. Os procedimentos aplicáveis em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do indicador de referência estão dispostos na Cláusula 5.1.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

4.5. Pagamento da Remuneração. Os pagamentos da Remuneração dos CRI de cada uma das Séries serão efetuados nas datas indicadas nas Cláusulas 5.5.1, 5.5.2 e 5.5.3 deste Termo de Securitização.



4.6. Amortização dos CRI:

(i) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 1ª Série ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso) será pago na Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, conforme tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização (“Data de Amortização dos CRI da 1ª Série”). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Am_i = V_{ne} \times Tai$$

Onde:

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

V_{ne} = conforme abaixo definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** a este Termo de Securitização.

(ii) Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 2ª Série ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso) será pago na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série (“Data de Amortização dos CRI da 2ª Série”), conforme tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Am_i = V_{ne} \times Tai$$

Onde:

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

V_{ne} = conforme abaixo definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** a este Termo de Securitização.

(iii) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 3ª Série ou dos Eventos de Liquidação do



Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, a serem pagas em 15 de fevereiro de 2029 e na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série (cada uma, uma “Data de Amortização dos CRI da 3ª Série”, sendo, em conjunto com a Data de Amortização dos CRI da 1ª Série e a Data de Amortização dos CRI da 2ª Série, cada uma, uma “Data de Amortização”), conforme tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Am_i = V_{ne} \times Tai$$

Onde:

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

V_{ne} = conforme abaixo definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** a este Termo de Securitização.

4.7. Depósito dos Pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI. Os pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI serão realizados por meio da B3.

4.8. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emissora nos termos aqui previstos, os débitos em atraso vencidos e não pagos, pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o montante inadimplido; **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** apenas com relação aos CRI da 3ª Série, correção monetária, calculada pela variação do IPCA, respeitada a menor periodicidade definida por lei, sendo certo que este item “(iii)” não será aplicável para os valores que sofrerem Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora.

4.9. Isenção de Penalidade e Encargos. Não haverá.

4.10. Conversão de Moeda Estrangeira para Reais. Não haverá.

4.11. Repactuação Programada. Não haverá.



CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 3ª Série serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série, até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, conforme o caso calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, dos CRI da 3ª Série após atualização, incorporação de juros e/ou, após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

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

“**n**” = número total de números índices considerados na Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série, sendo “n” um número inteiro;

“**NI_k**” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja em março, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de fevereiro, divulgado no mês de março. Após a Data de Aniversário dos CRI da 3ª Série, valor do número-índice do IPCA referente ao mês de divulgação. O



mês de divulgação refere-se à data de cálculo da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série;

“**NI_{k-1}**” = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês “**k**”;

“**dup**” = número de Dias Úteis entre a **(a)** inclusive, a Data de Início de Rentabilidade dos CRI da 3ª Série ou a Data de Aniversário, imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e **(b)** a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro; e

“**dut**” = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.

(ii) Os fatores resultantes expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento.

(iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

(iv) Considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 15 de cada mês, e caso não seja um Dia Útil, considera-se o Dia Útil imediatamente posterior.

(v) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI da 3ª Série consecutivas.

(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 imediatamente anterior; e

(vii) Caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator “C” um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado” e “Projeção”, respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:



Nikp = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice do IPCA correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Devedora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo, sendo que, no caso de inexistir substituo legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os Titulares dos CRI da 3ª Série (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização), para que os Titulares dos CRI da 3ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro a ser aplicado para correção monetária dos CRI da 3ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da 3ª Série previstas neste Termo de Securitização, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Devedora quando da deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA.

5.1.3. Caso o IPCA, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série de que trata a Cláusula 5.1.2 acima, referida assembleia não



será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, ou, caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(a)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; **(b)** da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, **(c)** em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, resgatar os CRI da 3ª Série e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, será considerado o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo.

5.2. Remuneração CRI da 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 1ª Série”), sendo a Remuneração dos CRI da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Integralização dos CRI da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J” = valor unitário da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



“**VNe**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Fator de Juros**” = correspondente ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

“**Fator DI**” = produtório das taxas DI desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

“**k**” = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”;

“**n**” = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“**TDI_k**” = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

“**DI_k**” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

“**Fator Spread**” = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

“**spread**” = sobretaxa da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e



“**DP**” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “**DP**” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série:

- (i) Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para efeito do cálculo de Dik será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de Dik será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 15, 14, 13, 12 e 11 são Dias Úteis).

5.2.1 A definição da taxa final da Remuneração dos CRI da 1ª Série nos termos da Cláusula 5.2 será refletida por meio de aditamento a este Termo de Securitização, a ser formalizado após o Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação societária adicional.

5.2.2 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI da 1ª Série, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI disponível, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.3 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para da Taxa DI, a



Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI da 1ª Série definam, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos Debêntures da 1ª Série, e consequentemente dos CRI da 1ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”).

5.2.4 Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da 1ª Série, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Emissora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI.

5.2.5 Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série de que trata a Cláusula 5.2.4 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.6 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva DI em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto neste Termo de Securitização), a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados (i) da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva DI; (ii) da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, resgatar os CRI da 1ª Série mediante pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, será considerada a última Taxa DI divulgada.

5.3. Remuneração dos CRI da 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de *duration* mais próxima à *duration* dos CRI da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à ‘DI x Pré’, 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias



Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 2ª Série”), sendo a Remuneração dos CRI da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vne \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração dos CRI da 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Vne**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

“**Fator de Juros**” = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

“**Taxa**” = taxa da Remuneração dos CRI da 2ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a data de término do Período de Capitalização imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

5.3.1. A definição da taxa final da Remuneração dos CRI da 2ª Série nos termos da Cláusula 5.3 será refletida por meio de aditamento a este Termo de Securitização, a ser formalizado após o Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação societária adicional.



5.4. Remuneração dos CRI da 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em todo caso, limitado ao maior valor entre: **(i)** 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 3ª Série” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série e Remuneração dos CRI da 2ª Série, “Remuneração”), sendo a Remuneração dos CRI da 3ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = [VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

Onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNa**” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

“**Taxa**” = taxa da Remuneração dos CRI da 3ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos



demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

5.5. Pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI. Quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI e/ou ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, ressalvadas as obrigações pecuniárias perante o Fundo de Despesas e às despesas da Emissão, deverão estar disponíveis na Conta Centralizadora até a Data de Pagamento das Debêntures, prevista no **Anexo V** à Escritura de Emissão.

5.5.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 1ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e, o último, na Data de Vencimento do CRI da 1ª Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série”).

5.5.2. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 2ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série”).

5.5.3. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 3ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série”).

5.5.4. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração e da Data de Amortização, conforme o caso, conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO POR ALTERAÇÃO DE TRIBUTO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

6.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado por Alteração de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão) nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou **(iii)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora,



ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI, nos termos da Cláusula 5.1.3 acima e da Cláusula 5.2.5 acima, respectivamente.

6.1.1. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures. Haverá resgate antecipado dos CRI, em conjunto ou de determinada Série dos CRI, conforme o caso, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 6.1 acima (“Resgate Antecipado dos CRI”). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente:

- (i) ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série a serem resgatados, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI; e
- (ii) caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento (“Valor de Resgate Antecipado dos CRI”).

6.1.1.1. O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado mediante envio de comunicação individual pela Emissora a cada um dos Titulares dos CRI da respectiva Série ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 16.1 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, para a B3 e para a ANBIMA, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado”). A Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo conterá: **(i)** a data do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao Valor de Resgate Antecipado dos CRI previsto na Cláusula 6.1.1 acima; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.1.2. O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado por meio do Banco Liquidante, observado ainda o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes abaixo.

6.1.1.3. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.



6.1.1.4. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão e replicadas neste Termo de Securitização, na Cláusula 6.2.1 abaixo, não sanadas no prazo de cura eventualmente aplicável, deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 1 (um) Dia Útil da sua ocorrência. Nesta hipótese, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2.4 abaixo.

6.2.1. São considerados Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;
- (ii) ocorrência de: (a) cessação das atividades empresariais pela Emissora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), exceto se em decorrência de eventual operação societária permitida nos termos do item (x) da Cláusula 6.3.2 abaixo; (b) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, exceto se, (1) em relação à Devedora e/ou às Controladas Relevantes, em decorrência de eventual operação societária permitida nos termos do item (x) da Cláusula 6.1.3 abaixo ou (2) em relação a quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, se em virtude da cessação voluntária de suas respectivas atividades empresariais e desde que não gere um Efeito Adverso Relevante, inclusive em decorrência de eventual operação societária permitida nos termos do item (x) da Cláusula 6.3.2 abaixo; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela Fiadora e/ou por quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora; (d) pedido de falência da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores; (g) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, da Fiadora e/ou quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (i) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (g) acima que



caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos da legislação aplicável. Para fins deste Termo de Securitização, são consideradas “Controladas Relevantes” as sociedades controladas diretas ou indiretas da Fiadora e que detenham faturamento maior ou igual a 10% (dez por cento) do faturamento bruto da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;

(iii) transformação do tipo societário da Devedora ou da Fiadora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira a que estejam sujeitas a Devedora e/ou a Fiadora e/ou suas respectivas controladoras, coligadas ou controladas (“Afiliadas”), no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, mesmo que na qualidade de garantidoras;

(v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer licença, autorização ou outorga ambiental necessária ao regular desempenho das atividades da Devedora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes, exceto (i) por aquelas licenças ou autorizações que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação, (ii) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes, nas esferas judiciais ou administrativas, e para a qual tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (iii) por aquelas licenças ou autorizações cuja ausência não cause um Efeito Adverso Relevante na Devedora, na Fiadora e/ou nas Controladas Relevantes ou afete a capacidade de cumprimento das obrigações presentes na Escritura de Emissão;

(vi) se as obrigações da Escritura de Emissão, incluindo a Fiança, forem objeto de questionamento de ordem litigiosa, extrajudicial, judicial, arbitral ou administrativa instaurado pela Devedora, pela Fiadora, por suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum;

(vii) proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutabilidade, revogação ou rescisão total da Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensa em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua publicação;

(viii) descumprimento das obrigações relacionadas à destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, conforme estipulado na Escritura de Emissão;



(ix) violação de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção, bem como a ocorrência de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial instaurado, pela Devedora, pela Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou os respectivos administradores, funcionários ou representantes, agindo em seu nome ou em seu benefício (“Partes Relacionadas”), e/ou inclusão da Devedora, da Fiadora, de suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(x) violação pela Devedora, pela Fiadora, suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou suas Partes Relacionadas, das normas que versem sobre atos lesivos à administração pública ou ao sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição, exceto pela acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto do Inquérito Civil nº 003241.2015.02.000-3, instaurado pelo Ministério Público do Trabalho, e da ação anulatória nº 1001477-16.2018.5.02.0071, distribuída à 71ª Vara do Trabalho de São Paulo envolvendo a Devedora (atual denominação da Fábula Confecção e Comércio de Roupas Ltda.), a Plantage Confecção e Comércio de Roupas Ltda., e a RBX Rio Comércio de Roupas Ltda. (“Ação Anulatória” e, em conjunto, “Processos Trabalhistas”), conforme descritos, nesta data, no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Fiadora, datado de 7 de dezembro de 2023;

(xi) descumprimento pela Devedora e/ou pela Fiadora de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora e/ou a Fiadora que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira;

(xii) prestação de quaisquer garantias, reais ou fidejussórias, pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum em benefício de terceiros, exceto caso a garantia seja prestada em favor da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, desde que tenham suas respectivas demonstrações financeiras consolidadas nas demonstrações financeiras da Fiadora;

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, assumida nessa Escritura de Emissão ou em quaisquer dos Documentos da Operação; e

(xiv) caso a Devedora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que submeteram trabalhadores a condições análogas às de escravo ou na Lista Nacional de Condenações por Tráfico de Pessoas ou por Submissão de Trabalhadores a Condições Análogas à de Escravo.



6.2.2. São considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático, conforme previstas na Escritura de Emissão:

- (i)** inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou a Fiadora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de cura aplicável conforme respectivo instrumento contratual;
- (ii)** alteração, mudança ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Devedora e/ou da Fiadora ou de suas respectivas Afiliadas, exceto se tal alteração ocorrer exclusivamente entre sociedades do grupo econômico da Devedora e/ou da Fiadora, e desde que, cumulativamente: (a) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Devedora; (b) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (c) não haja impacto negativo nas garantias da Emissão;
- (iii)** descumprimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, ou em qualquer dos documentos relacionados à Oferta, e não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados do referido descumprimento;
- (iv)** proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutibilidade, revogação ou rescisão parcial da Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensão em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua publicação;
- (v)** ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, confiscar, desapropriar, intervir (incluindo, sem limitação, requisição, tombamento e servidão), ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos da Devedora e/ou da Fiadora, que, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, possa impor entrave relevante à manutenção do curso ordinário de seus negócios;
- (vi)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação seja falsa, inconsistente, incorreta ou insuficiente;
- (vii)** constituição de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre ativos relevantes da Devedora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações



financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;

(viii) redução do capital social da Devedora e/ou da Fiadora, sob qualquer forma, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) exclusivamente no caso de absorção de prejuízos acumulados; (c) em decorrência de Reorganização Societária Autorizada da Devedora (conforme abaixo definido); ou (d) os ativos, bens ou direitos objetos da redução do capital forem integralmente destinados à Fiadora;

(ix) cessão, promessa de cessão, venda ou alienação, pela Devedora e/ou pela Fiadora, por qualquer meio, seja de forma gratuita ou onerosa, de ativos relevantes da Devedora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; ou (b) tais ativos forem destinados à Fiadora e/ou Afiliadas da Devedora e/ou da Fiadora, ou, ainda, a outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Devedora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, devendo, no caso deste item (b), tais sociedades receptoras de referido(s) ativo(s) aderirem como fiadoras das Debêntures, estando as Devedora, a Fiadora e a Emissora autorizadas a celebrar aditamento à Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

(x) ocorrência de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão da Devedora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, exceto (a) se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) pela cisão parcial da Devedora, com incorporação integral da parcela cindida pela Fiadora, sendo certo que a Securitizadora declara estar ciente da referida possibilidade para fins do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (c) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada entre a Devedora e/ou a Fiadora e/ou outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Devedora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, (1) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Devedora e das referidas sociedades envolvidas na reorganização societária; (2) a Devedora obtenha e/ou a Fiadora mantenha o registro de companhia aberta na CVM; (3) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (4) caso a(s) sociedade(s) resultante(s) das operações acima não seja(m) integralmente detida(s) pela Devedora e/ou pela Fiadora, direta ou indiretamente, a(s) referida(s) sociedade(s) se torne(m) fiadora(s) das Debêntures, nos termos aqui previstos (“Reorganização Societária Autorizada”), estando dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para autorizar



a Emissora a formalizar o aditamento à Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

(xi) não observância do seguinte índice financeiro, a ser calculado pela Fiadora, semestralmente, e acompanhado pela Emissora, sendo que a primeira apuração deverá considerar as informações financeiras consolidadas da Fiadora relativas ao período de três meses findo em 30 de junho de 2024 e a última apuração até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures e/ou pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures, o que ocorrer primeiro, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Fiadora, auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes, conforme aplicável, em até 15 (quinze) dias corridos após a publicação das respectivas demonstrações financeiras (“Índice Financeiro”): relação entre Dívida Líquida e EBITDA, a nível consolidado, inferior a 2,0x;

(xii) ocorrência de quaisquer hipóteses contidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xiii) a Devedora e/ou a Fiadora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(xiv) cancelamento do registro de companhia aberta da Fiadora na CVM;

(xv) se a Fiança não for devidamente constituída, conforme prazos definidos na Escritura de Emissão, e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível ou, de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida, salvo se for revertida no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência;

(xvi) se, a partir da presente data, a Devedora, a Fiadora e/ou suas Afiliadas tiver(em) título protestado por falta de pagamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Devedora à Securitizadora que (1) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (2) o protesto foi cancelado, sustado ou suspenso, (3) foram apresentadas garantias em juízo e aceitas pela autoridade judicial competente;

(xvii) concessão de mútuos, pela Devedora e pela Fiadora, a seus acionistas e/ou a quaisquer terceiros, exceto (a) caso haja aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; ou (b) caso os mútuos sejam celebrados exclusivamente entre a Devedora, a Fiadora e/ou quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou da Fiadora;



(xviii) caso a Devedora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum descumpram qualquer das obrigações estabelecidas no acordo judicial no âmbito da Ação Anulatória;

(xix) a realização de operações e/ou prática de ato em desacordo com o objeto social da Devedora e/ou da Fiadora;

(xx) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seus respectivos estatutos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas, exceto caso sejam incluídas atividades secundárias ou relacionadas à decoração, artigos de casa, mesa e banho;

(xxi) decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação das Leis Socioambientais, pela Devedora, Fiadora, qualquer das suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, exceto caso a violação não cause um Efeito Adverso Relevante; e

(xxii) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos e/ou pagamento de juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista ou qualquer outra forma de distribuição, pela Devedora aos seus acionistas, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso esteja em descumprimento com qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável.

6.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.2.1 acima, as obrigações decorrentes dos CRI tornar-se-ão automaticamente vencidas, independente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.2.2 acima, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso da não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e realizar o consequente resgate obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.



6.2.5. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures conforme previsto nas Cláusulas acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora, conforme pagos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.

6.2.6. Os valores indicados nos itens (iv) e (xi) da Cláusula 6.2.1 acima, e nos itens (i) e (xvi) da Cláusula 6.2.2 acima serão corrigidos anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA, a partir da Data de Emissão, ou na falta deste, pelo índice oficial que vier a substituir o IPCA.

6.2.7. Para fins deste Termo de Securitização, serão consideradas as seguintes definições:

“Dívida Líquida” significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas consolidadas ou informações financeiras trimestrais revisadas, conforme aplicável, da Grupo Soma, o valor calculado igual à soma (sem repetição dos valores que se enquadrem em mais de uma categoria) dos (i) passivos junto a instituições financeiras; (ii) empréstimos e financiamentos com quaisquer terceiros, inclusive acionistas; (iii) títulos e valores mobiliários representativos de dívidas emitidos; (iv) mútuos; (v) aquisição de ativos fixos a pagar sobre as quais incorram juros (vi) aquisição de participações em outras empresas a pagar exceto por aquelas mediante permuta ou troca de participações societárias; e (vii) saldo dos derivativos, diminuído das disponibilidades (caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata), sendo certo que do montante equivalente à soma dos itens “i” a “vii” devem ser deduzidos os valores correspondentes aos Recebíveis de Cartões de Crédito, incluindo na rubrica “Contas a Receber”, de modo que os Recebíveis de Cartões de Crédito sejam tratados como equivalentes de caixa.

“Recebíveis de Cartões de Créditos” significam os direitos creditórios de titularidade da Grupo Soma, oriundos da venda de bens e/ou da prestação de serviços pela Grupo Soma em seus estabelecimentos, cujo pagamento seja realizado por meio de transações com cartões de débito e/ou crédito desde que não tenham sido (i) onerados, de qualquer forma, em quaisquer operações e/ou (ii) objeto de adiantamento pela Grupo Soma. Sendo certo, que essas transações de cartões de débito e/ou crédito devem ser apresentadas nas demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Grupo Soma informando que tais valores estão líquidos dos itens (i) e (ii), caso contrário, não serão considerados na Dívida Líquida.

“EBITDA”: significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas ou informações financeiras trimestrais revisadas, conforme aplicável, consolidadas da Grupo Soma, lucro (prejuízo) líquido acumulado dos últimos 12 (doze) meses, antes



do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro e de despesas de depreciação e amortização, e excluindo a perda por *impairment* de ativos.

“Controle”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. Qualquer referência à “coligada” deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

6.2.8. Para os fins do disposto acima, o Índice Financeiro deverá ser calculado com base nas normas contábeis aplicáveis à época da elaboração das respectivas demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas (“Normas Aplicáveis”). Desse modo, a Grupo Soma desde já se compromete a apresentar à Securitizadora todas as informações contábeis necessárias para que a Emissora possa verificar o Índice Financeiro com base nas Normas Aplicáveis, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Grupo Soma que, por sua vez, serão auditadas ou revisadas, conforme aplicável, pelos auditores independentes da Grupo Soma à época. A Grupo Soma e a Devedora auxiliarão a Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Securitizadora possa verificar o Índice Financeiro.

6.3. Resgate Antecipado dos CRI em razão da ausência de acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão da hipótese prevista no item (iii) da Cláusula 6.1 acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora.

6.4. Amortização Extraordinária Facultativa. Não haverá amortização extraordinária facultativa dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

7.1. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

7.1.1. Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”):

- (i) a Securitizadora deverá encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, comunicação aos Titulares dos CRI, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, informando-os sobre: **(a)** se a Oferta de Resgate



Antecipado dos CRI será relativa a totalidade dos CRI ou a totalidade de determinada Série dos CRI; **(b)** eventual condicionamento do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures a um valor mínimo de CRI que será objeto de resgate antecipado, conforme aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI; **(c)** o valor de eventual prêmio em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, oferecida pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo; **(d)** a forma de manifestação dos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(e)** a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares dos CRI; e **(f)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e

(ii) a Securitizadora terá 5 (cinco) Dias Úteis, contados do término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, previsto no inciso (i) acima, para enviar notificação à Devedora informando a da quantidade de CRI a ser resgatada bem como o valor devido aos Titulares dos CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conseqüentemente, o valor correspondente ao pagamento antecipado das Debêntures em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado das Debêntures.

7.1.2. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI à aceitação por um percentual mínimo de Titulares dos CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares dos CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de CRI proposto pela Devedora, se for o caso, será facultado à Devedora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, conseqüentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

7.1.3. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série a serem resgatados, conforme o caso, acrescido; **(ii)** da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado, acrescido; **(iii)** de 2 (dois) Dias Úteis adicionais da respectiva Remuneração, em conformidade com o disposto neste Termo de Securitização, caso o pagamento pelo resgate antecipado dos CRI seja realizado pela Emissora aos Titulares dos CRI da respectiva Série 2 (dois) Dias Úteis posteriormente ao pagamento pela Devedora à Emissora dos valores devidos pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; **(iv)** caso sejam devidos, dos



demaís tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento; e (v) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

7.1.4. Deverá ser assegurado a todos os Titulares dos CRI igualdade de condições para aceitar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.5. Os CRI resgatados em razão de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.1.6. O resgate antecipado total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

7.1.7. Em caso de aceite, pelos Titulares dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 e a ANBIMA deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com a interveniência anuência do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Os CRI não contarão com quaisquer garantias.

8.2. Fiança. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures e, se aplicável, dos encargos moratórios das Debêntures, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração do Agente Fiduciário e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Emissora, do Agente Fiduciário e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte (“Obrigações Garantidas”), bem como o cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte, a Fiadora, por meio da Escritura de Emissão, obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária com a Devedora, perante a Emissora, na qualidade de emissora, como principal pagadora, nos termos dos artigos 818 e 822 do Código Civil (“Fiança”).



8.2.1. A Fiança é outorgada pela Fiadora desde a data de emissão das Debêntures até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.2. A Fiadora renunciou expressamente, na Escritura de Emissão, aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839 e 844 todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.

8.2.3. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pela Fiadora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora.

8.2.4. A Fiança é prestada pela Fiadora de forma solidária com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará, observado o disposto na Cláusula 8.2.2 acima, até o integral cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão.

8.2.5. Cabe à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.6. A Fiança será paga pela Fiadora no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do comprovado recebimento de comunicação enviada, por escrito, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário à Fiadora informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes devidos à Emissora a título de principal, remuneração das Debêntures ou encargos de qualquer natureza, inclusive em caso de recuperação judicial, decretação de falência ou pedido de autofalência da Devedora, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures. A comunicação a ser enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário à Fiadora a respeito da falta de pagamento deverá ser realizada na mesma data em que se verificar o respectivo inadimplemento.

8.2.7. O pagamento citado na Cláusula 8.2.6 acima deverá ser realizado pela Fiadora de acordo com as instruções recebidas da Emissora e/ou do Agente Fiduciário e com os procedimentos estabelecidos da Escritura de Emissão.

8.2.8. A Fiadora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão, a somente exigir e/ou demandar a Devedora, por qualquer valor honrado pela Fiadora, nos termos da Fiança, após a Emissora ter recebido todos os valores a eles devidos nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo e ajustado, nos termos da Escritura de Emissão, que a inobservância, pela



Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Emissora não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade previstos na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Nos termos previstos pelos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu o regime fiduciário, nos termos desta Cláusula 9, sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

9.2. Constituição de um Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total de todos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 14.430.

9.3. Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais **(i)** não responderão perante os credores da Emissora, por qualquer obrigação, **(ii)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(iii)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados.

9.4. Destituição e Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída, substituída ou renunciar, a administração do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares dos CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares dos CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.4.1. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.4.2. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.

9.4.3. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a escolha da nova securitizadora para administrar o Patrimônio Separado.



9.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado (i) responderão apenas pelos itens elencados na Cláusula 9.6 abaixo; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 9.7 abaixo; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5.1. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo as Aplicações Financeiras Permitidas.

9.6. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.7. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI. O Regime Fiduciário aqui instituído produz efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

9.8. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

9.9. Aplicações Financeiras. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo as Aplicações Financeiras Permitidas.

9.10. Registro. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

9.11. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.11.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:



(i) a custódia da Escritura de Emissão e Boletim de Subscrição Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.11.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.12. Exercício social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da Emissora.

9.13. Obrigações da Emissora com relação à administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria “S2”, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários, não sendo exigida qualquer outra autorização ou outro consentimento para tanto;



- (iii) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações neles assumidas **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; **(d)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeita; **(e)** não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(f)** não resultarão na criação de qualquer ônus; **(g)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(h)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;
- (x) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xi) 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;



(xii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto nas Leis Socioambientais, exceto por aquelas determinações que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial que estejam com suas exigibilidades devidamente suspensas, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatorias destinadas a evitar eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, sendo certo que a referida exceção não se aplica à violação das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais referentes **(a)** ao trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como ações que incentivem a prostituição, à violação dos direitos dos indígenas e silvícolas e à discriminação de raça e/ou gênero; e **(b)** às Leis Anticorrupção, a crimes financeiros e incentivo ao terrorismo;

(xiii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiv) **(a)** possui registro atualizado junto à CVM, **(b)** não apresenta pendências junto a esta autarquia, bem como **(c)** até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(xv) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xvi) a Emissora e suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção;

(xvii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(xviii) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(xix) inexistem **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;



(xx) não existem contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição, ou à violação dos direitos dos indígenas e silvícolas, ou à discriminação de raça e/ou gênero;

(xxi) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(xxii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação; e

(xxiii) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

10.2. Obrigações Adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, sem prejuízo das demais previstas na regulamentação aplicável, obriga-se a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;

(iii) fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora;

(iv) submeter suas demonstrações financeiras, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado, no âmbito da CVM, observadas as disposições aplicáveis;

(v) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;

(vi) manter atualizado todos e quaisquer registros perante a CVM;

(vii) cumprir as condutas das normas de ofertas públicas aplicáveis, incluído, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e Resolução CVM 60;



(viii) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;

(x) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Inadimplemento;

(xi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(xii) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, as Leis Socioambientais, as Leis Anticorrupção, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;

(xiii) calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e a Remuneração dos CRI;

(xiv) cumprir as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60;

(xv) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;

(xvi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;

(xvii) cumprir fielmente as obrigações previstas nos instrumentos de emissão dos títulos de securitização;

(xviii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xix) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;

(xx) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;



(xxi) fiscalizar os serviços prestados por quaisquer terceiros contratados, caso estes não sejam entes regulados pela CVM;

(xxii) no caso de títulos de securitização admitidos à negociação em mercados organizados, estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria companhia;

(xxiii) quando da aquisição dos direitos creditórios que servirão de lastro à operação de securitização, verificar se o montante atribuído a algum devedor representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

(xxiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

(xxv) sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento E, da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;

(xxvi) **(a)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, 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; **(b)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(c)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, no prazo de 1 (um) Dia Útil após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo



considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;

(xxvii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxviii) contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante dos CRI, o Escriturador, a Instituição Custodiante, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Devedora;

(xxix) em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário 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;

(xxx) observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(a)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(b)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão



administrativa definitiva ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e (iv) adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e

(xxxi) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

10.3. Obrigações quanto à Oferta. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas. Ademais, a Emissora está ciente de que está vedada de realizar quaisquer atos descritos no artigo 18 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Agente Fiduciário. Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI descritas neste Termo de Securitização.

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

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

- (i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;



- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta nos **Anexos III e IV** deste Termo de Securitização;
- (iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo V** deste Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (x) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários na medida em que os atos societários da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável;
- (xi) que 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 mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;



(xii) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(xiii) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xv) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(xvi) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Socioambientais, das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; (c) não faz uso de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como não adota ações que incentivem a prostituição; e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(xvii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(xviii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(xix) nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

11.4. Vigência da Prestação de Serviços do Agente Fiduciário. Observadas as disposições desta Cláusula 11 deste Termo de Securitização, a vigência da prestação dos serviços do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, será equivalente a Data de Vencimento dos CRI.

11.5. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário. São deveres e obrigações do Agente Fiduciário:



- (i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços;
- (iv)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (v)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;
- (vi)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (vii)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix)** comunicar os Titulares dos CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (x)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xii)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3



pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI com objetivo de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, da Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados na Instituição Custodiante e registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xviii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(xix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

(xx) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xxi) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares dos CRI;

(xxii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;



(xxiii) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

(xxiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

(xxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(xxvi) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxviii) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e

(xxix) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, incluindo mas não se limitando às Leis Socioambientais e às Leis Anticorrupção.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser



convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos dos Titulares dos CRI presentes.

11.7. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá, nos termos desta Cláusula 11, integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Substituição Permanente. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

11.10. Substituto Provisório. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.11. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

11.11.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário (i) à título de implantação e análise da Destinação Reembolso, será devida parcela única de R\$ 24.655,00 (vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira



Data de Integralização dos CRI; **(ii)** parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, e **(iii)** parcelas semestrais no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação futura dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido em julho de 2024, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela anual prevista no item de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference calls*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

11.11.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata temporis*, se necessário.

11.11.4. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o



valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

11.11.5. A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.11.6. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRFF (Imposto de Renda e Proventos de Qualquer natureza) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.11.7. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 ao(s) titular(es) do(s) CRI.

11.11.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.11.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos Titulares dos CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.11.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

11.11.11. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário 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, 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 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 solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência

11.12. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.13. Atuação Vinculada. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo.

11.14. Presunção de Veracidade. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.15. Renúncia. O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

11.16. Escopo de Atuação. O Agente Fiduciário, ou partes a ele relacionadas, não prestará quaisquer outros serviços para a Emissão dos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função, observados os limites indicados nesta Cláusula 11 deste Termo de Securitização.



11.17. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal, contratual ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.18. Demais Prestadores de Serviços. Exceto por aqueles que foram indicados nos termos deste Termo de Securitização, os demais prestadores de serviços no âmbito da Oferta dos CRI serão oportunamente indicados nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.19. Instituição Custodiante. A instituição custodiante dos CRI será a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante”).

11.20. Escriturador. A instituição responsável pela escrituração dos CRI será 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, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Escriturador”).

11.20.1. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

11.21. Banco Liquidante. O banco liquidante dos CRI será 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 sob o nº 60.701.190/0001-04 (“Banco Liquidante”).

11.21.1. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante dos CRI sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

11.22. Auditor Independente do Patrimônio Separado. o auditor independente do Patrimônio Separado será 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 sob o nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do



Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou quem vier a substituí-lo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA –ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os Titulares de cada uma das Séries dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI de todas as Séries ou dos Titulares dos CRI de cada uma das Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI e não afetar adversamente os direitos das demais Séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo, mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário, (2) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, inclusive a Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série, (3) Data de Vencimento, e (4) Resgate Antecipado dos CRI e/ou Valor de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série; (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (b) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização; (c) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (d) obrigações do Agente Fiduciário; (e) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (f) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures; (g) a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora; e (h) criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

12.2. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á (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 à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.



12.3. Competência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações deste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.20.1 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, observado o disposto Cláusula 11.20.1 abaixo;
- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii) definição da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI;
- (ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) alteração da taxa de administração do Patrimônio Separado;
- (xi) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (xii) alteração da Ordem de Pagamentos;
- (xiii) alteração da forma de amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis, como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e



(xiv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Inadimplemento, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

12.4. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60.

12.4.1. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e ao Agente Fiduciário e deverá ser disponibilizada, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculada na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e observada a convocação prevista na Cláusula 14.12 abaixo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

12.4.2. Observado o disposto na Cláusula 12.4 acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de detentora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.5. Prazos. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

12.5.1. Caso os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário.

12.6. Data e local. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

12.7. Os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para o debate e a deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ficarão disponíveis em <https://virgo.inc/>.



12.8. Dispensa para Instalação. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula 12, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.9. Quórum de Instalação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI.

12.10. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo **(i)** disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** disposição específica constante da Resolução CVM 60, bem como da Resolução CVM 81.

12.11. Deveres do Agente Fiduciário quanto às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar representantes da Devedora ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.12. Presidência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado: **(i)** ao representante da Emissora presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares dos CRI presentes; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

12.13. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.13.1. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI os Titulares dos CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de



Titulares dos CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.13.2. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os seguintes assuntos serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em 1ª (primeira) ou em 2ª (segunda) convocação: **(i)** Remuneração (exceto no caso de indisponibilidade da Taxa DI e/ou do IPCA, hipóteses em que deverão ser observados os quóruns previstos na Cláusula 12.13 acima); **(ii)** Datas de Pagamento da Remuneração, datas de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, ou quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização, incluindo condições de amortização e resgate; **(iii)** Data de Vencimento ou prazo de vigência; **(iv)** redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; **(v)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(vi)** disposições desta Cláusula em relação aos CRI; **(vii)** criação de evento de repactuação; e **(viii)** relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou ao Resgate Antecipado dos CRI.

12.13.3. Vencimento Antecipado e Waivers. **(i)** o **não** vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, e/ou **(ii)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária, de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora estará(ão) sujeito(s) à aprovação de **(a)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um); ou **(b)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

12.13.4. A Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI caso não seja aprovado o não vencimento antecipado das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 12.13.3 acima, ou na ausência de quórum de instalação ou deliberação, cumulativamente, em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocações.

12.14. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: **(i)** não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI; e **(ii)** contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI previstas acima.

12.15. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:



- (i) os prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI;
- (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.16. Não se aplica o disposto na Cláusula 12.15 acima quando:

- (i) os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.15 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

12.17. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

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

12.18.1. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro



e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

12.19. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, 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; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(v)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI.

12.19.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.18.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer dos eventos indicados abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”), sendo que, no caso dos itens (ii) a (iv), o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado:

- (i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI ocasionado pela Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo;
- (ii)** 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, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou pedido de tutela cautelar antecedente ao processo de recuperação judicial da Emissora, ou qualquer outra medida que possa antecipar total ou parcialmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial;
- (iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não



devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;

(vii) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.3 e seguintes acima, de forma que a liquidação será imediata e realizada pela Emissora;

(viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 14.12 abaixo relativa à insuficiência de ativos no Patrimônio Separado; e/ou

(ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

13.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

13.2. Prazo de Convocação. Nos casos dos eventos (ii) a (iv) da Cláusula 13.1 acima, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.3. Procedimentos para a Liquidação do Patrimônio Separado. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos das cláusulas acima, será válida por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um). Por sua vez, 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 parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.3.1. Na Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 13.2 acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela nova companhia securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

13.3.2. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares dos CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 13.3.2 abaixo.

13.3.3. Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI; ou

(ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, **(b)** na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de Eventos de Inadimplemento das Debêntures sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada Titular dos CRI.

13.3.4. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

13.3.5. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a



Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 13.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestes cenários, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31 da Lei n.º 14.430.

13.4. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado.

13.5. A Emissora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

13.5.1. Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

14.1. Ressarcimento de Despesas da Emissora e Custos Extraordinários. Todas as despesas relacionadas com o exercício pela Emissora de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões e registros em órgãos públicos contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários serão arcadas diretamente pelo Patrimônio Separado ou pela Devedora.

14.2. Ressarcimento de Despesas do Agente Fiduciário e Custos Extraordinários. A Emissora ressarcirá, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado e/ou da Devedora, o Agente Fiduciário pelas despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, descritas na Resolução CVM 17, tais como notificações, fotocópias, extração de certidões, despesas cartorárias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, à Emissora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas ou mediante pagamento das respectivas cobranças emitidas diretamente em nome da Emissora, desde que os recursos do Patrimônio Separado sejam suficientes.

14.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, as despesas iniciais serão retidas da



integralização dos CRI e as despesas recorrentes de manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, desde que formalizadas nos Documentos da Operação e/ou comprovadas (em conjunto, “Despesas”).

14.3.1. Correrão por conta da Devedora, por meio de pagamento direto ou indiretamente, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Devedora, as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos, que sejam recorrentes, decorrentes da estruturação, securitização e viabilização da emissão dos CRI, bem como pagamento à Securitizadora (na qualidade de emissora dos CRI) da taxa de administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valores indicados na tabela descrita no **Anexo III** deste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 14.3 acima.

14.3.2. Sem prejuízo das despesas previstas no **Anexo V** deste Termo de Securitização, serão de responsabilidade da Devedora, por meio de pagamento direto ou indireto, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Emissora, as seguintes despesas extraordinárias, que sejam de sua competência, conforme listadas no Termo de Securitização (“Despesas Extraordinárias”):

- (i) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ii) as despesas com a gestão, a cobrança, a realização, a administração, o registro, a custódia, a escrituração e a liquidação dos Créditos Imobiliários e dos Créditos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, **(a)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(b)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(c)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(d)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(e)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e **(f)** quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou agente fiduciário dos CRI e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista neste Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso;
- (iii) as despesas com publicações do edital de Oferta de Resgate Antecipado, para fins do disposto neste Termo de securitização;



- (iv) todas as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão e a operação de securitização, incluindo, mas não se limitando aos Coordenadores, assessores legais, Escriturador, Instituição Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Securitizadora, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Agência de Classificação de Risco, B3, incluindo, sem limitação, aquelas listadas no **Anexo III** deste Termo de Securitização;
- (v) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;
- (vi) as eventuais despesas, os depósitos e as 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 Patrimônios Separado;
- (vii) os honorários e as demais verbas e despesas do Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (viii) a remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas-correntes integrantes do Patrimônio Separado, inclusive verbas devidas para a abertura das referidas contas-correntes;
- (ix) as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam sobre os bens, os direitos e as obrigações do Patrimônio Separado;
- (x) a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Patrimônio Separado no exercício de suas funções;
- (xi) os prêmios de seguro ou custos com derivativos;
- (xii) os custos inerentes à liquidação dos CRI;
- (xiii) a liquidação, o registro, a negociação e a custódia de operações com ativos;
- (xiv) as despesas necessárias para a realização das Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo as despesas com sua convocação, no exclusivo interesse dos Titulares dos CRI, realizada nos termos deste Termo de Securitização;



(xv) emolumentos e demais despesas de registro e manutenção da B3, CVM ou da ANBIMA relativos aos CRI e a Operação de Securitização; e

(xvi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão;

(xvii) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada. Ainda, será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias especiais extraordinárias dos Titulares dos CRI, limitado a R\$20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; (ii) até R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por reestruturação da operação; (iii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Emissora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) para cada verificação do Índice Financeiro. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Integralização dos CRI e reajustados pelo IPCA. As parcelas eventuais ou extraordinárias poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VIRGO SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 21.760.017/0001-17.

14.3.3. Caso qualquer das despesas acima descritas não seja pontualmente paga pela Devedora, o pagamento destas será arcado pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante a utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI, a serem reembolsados pela Devedora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento de tais despesas, e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas nos respectivos contratos que tratam da prestação de serviços ou solicitar aos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora nos termos desta Cláusula.

14.3.4. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

14.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio



Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 14.3 e seguintes acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, observado o disposto nas Cláusulas 14.10.1 e 14.10.2 abaixo.

14.5. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Observado o disposto na Cláusula 14.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição das Cláusulas 14.3 e seguintes acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.

14.6. Fundo de Despesas. A Devedora autorizou a Emissora a reter do preço de integralização das Debêntures, o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) para constituição de um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), para o pagamento das despesas vinculadas à Emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes da Cláusula 14.3.2 acima.

14.7. Forma da Constituição do Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído pelas reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

14.8. Recomposição do Fundo de Despesas. Observadas as disposições da Cláusula 14.6 acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), atualizados anualmente pelo IPCA desde a Data de Início da Rentabilidade, a Emissora deverá notificar a Devedora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, estando a Devedora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

14.9. Aplicações Financeiras. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA” e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco



igual a “AAA”, que tenham seus patrimônios representados por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

14.9.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Aplicações Financeiras Permitidas sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

14.10. Insuficiência do Fundo de Despesas. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste Termo de Securitização, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

14.10.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.10.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade dos CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Debêntures, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.



14.11. Possibilidade de Emissão de Nova Série de Títulos de Securitização da Mesma Emissão. Não haverá.

14.12. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI 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 Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada 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, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430. 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 Especial de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.12.1. Na hipótese prevista na Cláusula 14.12 acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive:

- (i) realização de aporte, por parte dos Titulares dos CRI;
- (ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI; ou
- (iv) a transferência dos ativos dele integrantes para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário.

14.12.2. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 14.12 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ORDEM DE PAGAMENTOS

15.1. Ordem de Alocação dos Recursos. A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o disposto nesta Cláusula 15.1, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas incorridas e não pagas até cada Data de Pagamento da Remuneração, composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- (ii) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (iii) Remuneração dos CRI em atraso, se aplicável;
- (iv) Amortização dos CRI em atraso, se aplicável;
- (v) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (vi) Amortização dos CRI no respectivo período, se aplicável; e
- (vii) liberação de recursos remanescentes à conta de livre movimentação da Devedora indicada na Escritura de Emissão, após a liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as obrigações, conforme aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

16.1. Comunicações. Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização, ou, ainda, por envio via Portal de Atendimento da Virgo (conforme definido abaixo), na data de envio da solicitação, por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Emissora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

- (i) Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,
São Paulo, SP
CEP 05501-900
At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 (Parte)
São Paulo – SP – CEP 04.534-004
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, poderá ser realizado via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>), sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

16.3. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ((<https://virgo.inc/>)) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado, no que for aplicável, o disposto no parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, inciso IV “b” do artigo 46, inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60, e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, na hipótese de não haver quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.3.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.



16.3.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

16.3.3. Exceto pela convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 12, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e/ou à Instituição Custodiante por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

17.2. As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

17.3. Tributação. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos mencionados abaixo:

(i) Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

(a) Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

(1) Pessoas Jurídicas: A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a



720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (4) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate, conforme o artigo 1º da Lei 11.033 e o artigo 65 da Lei 8.981.

(2) IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração, conforme o artigo 76, inciso I, da Lei 8.981 e o artigo 70, inciso I da IN RFB 1.585. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

(3) Regras específicas a depender do investidor: Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.

(4) Dispensa de retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos e ganhos líquidos auferidos, conforme os artigos 77, I, da Lei 8.981, 71 da IN RFB 1.585 e artigo 859, inciso I, do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (Regulamento do Imposto de Renda).

(5) Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (1) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e



empréstimo, à alíquota 15% (quinze por cento); **(2)** no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, **(3)** no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento).

(ii) Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

(1) Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, conforme o parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585.

(2) Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora, conforme artigo 71, da Lei 8.981.

(3) PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, poderia haver argumentos para afastar a incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta (e não a totalidade das receitas auferidas). Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de



capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

(4) Deduções no cálculo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

(5) Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa 1.585.

(6) Demais Investidores 4.373: Em relação aos investidores (que não sejam pessoas físicas) e sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (1) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (2) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (3) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (4) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

(7) Investidores residentes em JTF: Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (1) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (2) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (3) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (4) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

(8) Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, entende-se como JTF aqueles países



ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, altera a Lei nº 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% para 17%, a partir de 01 de janeiro de 2024.

(iii) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):

(a) Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

(b) Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, parágrafo 2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(c) Discussões legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente



passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

18.2. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. Aditamentos. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados. Não obstante o disposto anteriormente, fica acordado que alterações ou aditamentos aos Documentos da Operação poderão ser realizados sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que tais alterações ou aditamentos estejam em estrita conformidade com os requisitos estabelecidos no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60. Essas modificações poderão ser efetuadas mediante acordo mútuo e por escrito entre a Emissora e o Agente Fiduciário, sempre respeitando os interesses dos Titulares dos CRI e as disposições legais aplicáveis.

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

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

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



18.7. Novação. O não exercício pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

18.8. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.9. Registro e Custódia do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e serão custodiados na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos documentos da operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

18.10. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

18.10.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCOS



19.1. Fatores de Risco. os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora, à Fiadora e à Oferta estão descritos nos Prospectos da Oferta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – LEI E FORO

20.1. Lei. O presente Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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

São Paulo, 25 de janeiro de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.)

DocuSigned by:
Olavo Nigel Sapichenko Arfelli Meyer
Assinado por: OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER.350074...
CPF: 35007483842
Papel: Diretor de Compliance
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 12:24:03 PM BRT

805B3427B6464E2F9DD1550827EAB5F9

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA.36858500839
CPF: 36858500839
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 12:23:00 PM BRT

806EF32C9492474592C8BC76F9976F6F

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batista
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA.09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 12:10:21 PM BRT

5D86604FCE314D279B8610BACAE5D67

DocuSigned by:
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11280169760
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 1:53:26 PM BRT

5D86604FCE314D279B8610BACAE5D67

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

DocuSigned by:
Giovane Duarte Moreno
Assinado por: GIOVANE DUARTE MORENO.44999596830
CPF: 44999596830
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 12:22:14 PM BRT

F1AE762FBF78446BFE2218530DCB48E

DocuSigned by:
LUIZ CARLOS VIANA GIRAQ JUNIOR
Assinado por: LUIZ CARLOS VIANA GIRAQ JUNIOR.11176815725
CPF: 11176815725
Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 | 12:12:49 PM BRT

5D86604FCE314D279B8610BACAE5D67

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

616



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

- (i) Emissor das CCI: Securitizadora;
- (ii) Emissor das Debêntures: Devedora;
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados: Imóveis descritos no Anexo VI-A e no Anexo VI-B deste Termo de Securitização;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo VI-A e no Anexo VI-B deste Termo de Securitização;
- (v) Matrículas dos Imóveis Lastro: Matrículas indicadas no Anexo VI-A e no Anexo VI-B deste Termo de Securitização;
- (vi) Situação do Registro: Os Imóveis Lastro estão devidamente formalizados e registrados na respectiva matrícula;
- (vii) Habite-se: Parte dos Imóveis Lastro não possui Habite-se e parte dos Imóveis Lastro possui Habite-se, conforme indicado no Anexo VI-A e no Anexo VI-B;
- (viii) Regime de Incorporação: Parte dos Imóveis Lastro não está sob o regime de incorporação imobiliária e parte dos Imóveis Lastro está sob o regime de incorporação imobiliária, conforme indicado no Anexo VI-A e no Anexo VI-B;
- (ix) Valor Total da Emissão de Debêntures: O valor total da emissão das Debêntures, na data de emissão das Debêntures, equivale a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo que a quantidade de séries (bem como a existência de cada série) e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries



deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures, prevista no item (ix) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures alocada em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida. A quantidade de séries, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries será refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

- (x) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, em caso de exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional;
- (xi) Data de Vencimento das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, (a) as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.457 (mil quatrocentos e cinquenta e sete) dias contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de fevereiro de 2028; e (b) as Debêntures da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.190 (dois mil cento e noventa) dias contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de fevereiro de 2030;
- (xii) Atualização Monetária das Debêntures: As Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série não serão atualizados monetariamente. As Debêntures da 3ª Série serão atualizados pela variação do IPCA, conforme previsto na Escritura de Emissão;
- (xiii) Remuneração das Debêntures da 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;



- (xiv) Remuneração das Debêntures da 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de *duration* mais próxima à *duration* das Debêntures da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à 'DI x Pré', 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; e
- (xv) Remuneração das Debêntures da 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em todo caso, limitado ao maior valor entre (i) 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.



ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS – JUROS E AMORTIZAÇÃO (FLUXO)

(A) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI DA 1ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI da 1ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	15/08/2024	Sim	0,0000%
2	17/02/2025	Sim	0,0000%
3	15/08/2025	Sim	0,0000%
4	18/02/2026	Sim	0,0000%
5	17/08/2026	Sim	0,0000%
6	15/02/2027	Sim	0,0000%
7	16/08/2027	Sim	0,0000%
8	Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série	Sim	100,0000%

(B) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI DA 2ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI da 2ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	15/08/2024	Sim	0,0000%



2	17/02/2025	Sim	0,0000%
3	15/08/2025	Sim	0,0000%
4	18/02/2026	Sim	0,0000%
5	17/08/2026	Sim	0,0000%
6	15/02/2027	Sim	0,0000%
7	16/08/2027	Sim	0,0000%
8	Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série	Sim	100,0000%

(C) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI DA 3ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI da 3ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	15/08/2024	Sim	0,0000%
2	17/02/2025	Sim	0,0000%
3	15/08/2025	Sim	0,0000%
4	18/02/2026	Sim	0,0000%
5	17/08/2026	Sim	0,0000%
6	15/02/2027	Sim	0,0000%
7	16/08/2027	Sim	0,0000%
8	15/02/2028	Sim	0,0000%
9	15/08/2028	Sim	0,0000%
10	15/02/2029	Sim	50,0000%
11	15/08/2029	Sim	0,0000%



12	Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série	Sim	100,0000%



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DESPESAS COM PRESTADORES DE SERVIÇO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 20.885,00	0,00%	R\$ 20.885,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 20.885,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 104.250,00	0,00%	R\$ 104.250,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 104.250,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.000,00	0,00%
XP	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de distribuição						
SANTANDER	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de distribuição						
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14				
CHP	Agente Registrador	FLAT	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.640,84	0,00%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	0,00%	R\$ 17.000,00	R\$ 17.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ -	0,00%
VIRGO	Verificação de Covenants	ANUAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 1.383,51	R\$ 8.301,06	R\$ -	0,00%
CHP	Custodiante	ANUAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	R\$ 19.922,52	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ 25.889,22	R\$ -	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,92	R\$ 16.391,52	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ 18.720,00	R\$ -	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ 239.070,24	R\$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00	R\$ 86.400,00	R\$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 215,00	0,00%	R\$ 215,00	R\$ 2.580,00	R\$ 15.480,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	R\$ 17.280,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	R\$ 15.120,00	R\$ -	0,00%
Total			R\$ 193.710,00		R\$ 198.733,68	R\$ 94.095,76	R\$ 564.574,56	R\$ 142.467,36	R\$ 0,00



ANEXO IV-A

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até três séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI (“Termo de Securitização”);



(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(v) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se (i) registrada perante a CVM sob o código nº 728, na categoria “S2”, com registro datado de 01 de junho de 2022, e (ii) em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

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

São Paulo, 25 de janeiro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IV-B

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10

Cidade/Estado: Rio de Janeiro/Rio de Janeiro

CNPJ nº: 36.113.876/0001-91

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 138ª (centésima trigésima oitava)

Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira)

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 500.000 (quinhentos mil) CRI

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses



que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de janeiro de 2024.

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

Nome:

Cargo:



ANEXO IV-C

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrada em 25 de janeiro de 2024, entre a Instituição Custodiante e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), **DECLARA**, para os fins do artigo 3º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), as CCI (conforme definidas na Escritura de Emissão de CCI), emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI, encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário, pela Securitizadora, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI



encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e o Termo de Securitização registrado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, nos termos do parágrafo 1º, artigo 26 da Lei 14.430.

São Paulo, 25 de janeiro de 2024.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NESTA DATA

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 5,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas e do Índice de Cobertura, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Relatório Semestral da Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios, referente a primeira verificação, vencida em março de 2022; e Conforme AGT realizada em 21 de janeiro de 2022: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures (BSD), devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.	



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a março de 2023; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de	



Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL (II) Cessão Fiduciária: (i) de conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos e (ii) da totalidade dos Dividendos Cedidos	

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



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 155.460.000,00	Quantidade de ativos: 155460
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóveis São Paulo e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Vinhedo registrados nos RGI competentes; - Declaração de Conformidade, referente aos meses de Outubro de 2022 à Janeiro de 2023 e Dezembro de 2022 à 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.850.000,00	Quantidade de ativos: 7850
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13,535% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 20/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.913.000,00	Quantidade de ativos: 12913
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - constituída pela Fiduciária, em conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A.; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores Diego, Tatiana e Embraed 64; (iii) Fundo de Reserva - retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente a, no mínimo, as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Debêntures. Será considerado o último DI divulgado como forma de projeção da Remuneração das Debêntures; (iv) Fundo de Despesas - constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.000.000,00	Quantidade de ativos: 117000
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula nº53.420, registrado no 1º cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping: Aliena o domínio útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000.000,00	Quantidade de ativos: 99000
Data de Vencimento: 11/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.203.000,00	Quantidade de ativos: 57203
Data de Vencimento: 21/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aqueles elencados como Avalista no Termo de Securitização. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente o imóvel POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV, localizado no município de Aparecida de Goiânia, no lote 17, quadra 12 e os imóveis descritos no Anexo II da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis de Cuiabá. (III) Seguro Patrimonial (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta dos: (i) direitos creditórios que a fiduciante detém ou possa vir deter em relação ao contrato de locação e (ii) os recebíveis decorrentes do pagamento de locação feitos na conta bancária de nº 0811874-6, na agência 0001 mantida junto à Money Plus SCMEPP Ltda. (V) Fiança Estrangeira: Fiança estrangeira prestada pela Fiadora PREFORMAX PARAGUAY S.A nos termos da Carta de Fiança estrangeira.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.000.000,00	Quantidade de ativos: 59000
Data de Vencimento: 10/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada dos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante referente à conta vinculada relacionada no	



Anexo I ao Contrato, incluindo todos recursos depositados na Conta Vinculada, oriundos (1) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários (?Recebíveis?); (2) de depósitos bancários realizados diretamente pela Fiduciante na Conta Vinculada, a qualquer momento (?Créditos Fiduciante?); (b) eventual montante que sobejar a excussão da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (?Sobejo Alienação Fiduciária?); e (c) todos os recursos, valores ou bens recebidos pela Fiduciante como forma de pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, conforme descrito acima, bem como os créditos da Fiduciante contra quaisquer instituições financeiras em que sejam mantidas contas bancárias nas quais sejam depositados ou creditados ou pelas quais transitem quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (iv) Fiança prestada pela KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 69.318, nº 69.317, nº 69.316, nº 69.315, nº 69.314, nº 69.313, nº 69.312, nº 69.311, nº 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 216.479.000,00	Quantidade de ativos: 216479
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) **Cessão Fiduciária:** constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) **Fiança:** Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) **Aval DFR:** . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) **Aval ISL:** . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 46

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 05/09/2031

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) **Cessão Fiduciária de Recebíveis:** O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Cessão Fiduciária:** Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada nº38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) **Alienação Fiduciária de Cotas:** pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) **Fundo de Reserva:** A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) **Fundo de Despesas:** A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) **Fundo de Juros:** A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 35

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.100.000,00

Quantidade de ativos: 9100

Data de Vencimento: 21/02/2028

Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contrato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contrato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária: Dos direitos creditórios (III) Fundo de reserva: retenção mensal de R\$ 240.000,00 reais até o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva (IV) Fundo de despesa: constituído para fazer frente às Despesas da Operação

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula 27.841. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500000



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

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



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 362.300.000,00	Quantidade de ativos: 362300000
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.254.000,00	Quantidade de ativos: 45254
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores,	



independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) **Alienação Fiduciária de Quotas:** Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) **Fundos de obras:** As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) **Fundo de despesas:** Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) **Fundo de Reserva:** As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 542.426.000,00	Quantidade de ativos: 542426
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

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



Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.100.000,00	Quantidade de ativos: 6610
Data de Vencimento: 11/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1773% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pela Light S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.900.000,00	Quantidade de ativos: 12900
Data de Vencimento: 24/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, com a anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) de 8.505.000 milhões de quotas de emissão da Sociedade que titula e que venha a titular, representativas da totalidade do capital social da Sociedade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Securitários e dos Direitos Creditórios (III) Fiança: ILHA OPEN MALL LTDA, ANDRÉ GHERMAN BENDAVIT, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVIT (IV) Fundo de Reserva: Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações	



Garantidas, mas não exclusivamente (V) Fundo de despesa: Cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização em caso de não pagamento pela devedora (VI) Fundo de Juros: Será constituído com recurso da primeira integralização dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento dos juros remuneratórios até a data de pagamento do 7º mês contado da data de emissão, o que ocorrer primeiro.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82



Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 12/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: CESAR AUGUSTO RIBAROLLI PARIZOTTO e PACALU PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída nos termos do contrato de Cessão Fiduciária (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO (II) Alienação Fiduciária de imóvel: Será constituída alienação fiduciária dos imóveis de matrículas nº 227.959, matrícula nº 227.960, matrícula nº 218.683 e matrícula nº 218.684, todos registrado no 8º registro de imóveis de Curitiba/Paraná. (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria compromete-se a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos direitos creditórios detidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimento, mantidos na Conta Centralizadora.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 29/10/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A. (II) Fundo de despesa: Será utilizado para pagamento de eventuais despesa, e será no valor inicial de 50.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede fiduciariamente o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, de matrícula 15.091, registrado no cartório do 1º Ofício de Porto dos Gaúchos/MT.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 101
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelo avalista, sendo ele: PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (II) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios futuros oriundos do Contrato de Locação e dos pagamentos de aluguel mensal, do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) Transfere a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como todas as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis, descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (PHV Engenharia) tendo	



como proprietário a PHV Engenharia Ltda. Cede ainda em garantia, (ii) a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (LS Imobiliária), tendo como proprietário a LS Imobiliária Ltda; (IV) Carta de Fiança Bancária: Carta Fiança de nº 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de 10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 100.000,00 mil reais; (VI) Fundo de Obra: Terá como valor inicial, 3.000.000,00 milhões de reais; (VII) Fundo de Reserva: Terá como valor inicial, 420.000,00 mil reais;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00	Quantidade de ativos: 95000
Data de Vencimento: 20/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 114
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: A ser constituída;	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, sendo uma fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 202.762 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.243.000,00	Quantidade de ativos: 37243
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.400.000,00	Quantidade de ativos: 47400
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 121



Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 222.194.000,00	Quantidade de ativos: 222194
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.023.000,00	Quantidade de ativos: 47023
Data de Vencimento: 26/11/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações;	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 24/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.800.000,00	Quantidade de ativos: 17800
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 125
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.300.000,00	Quantidade de ativos: 55300



Data de Vencimento: 19/12/2028
Taxa de Juros: CDI + 2,95% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 132
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva;	

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



Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34	Quantidade de ativos: 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a março de 2023; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.500.000,00	Quantidade de ativos: 9500
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25



Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 30/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 69.318, nº 69.317, nº 69.316, nº 69.315, nº 69.314, nº 69.313, nº 69.312, nº 69.311, nº 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.400.000,00	Quantidade de ativos: 9400
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Fiança:** como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) **Alienação Fiduciária de Quotas:** Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) **Alienação Fiduciária de Imóveis:** (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 61

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00

Quantidade de ativos: 3500

Data de Vencimento: 21/01/2026

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.



Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:

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

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



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 58



Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 362.151.000,00	Quantidade de ativos: 362151
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 91

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 22/03/2027

Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL (II) Cessão Fiduciária: (i) de conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos e (ii) da totalidade dos Dividendos Cedidos

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 86



Volume na Data de Emissão: R\$ 17.233.000,00	Quantidade de ativos: 17233
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: PRE + 15,1624% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula nº53.420, registrado no 1º cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping: Aliena o domínio útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.500.000,00	Quantidade de ativos: 32500
Data de Vencimento: 24/08/2027	



Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.389.090,26	Quantidade de ativos: 8908
Data de Vencimento: 13/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.600.000,00	Quantidade de ativos: 12600
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 123



Volume na Data de Emissão: R\$ 250.019.000,00	Quantidade de ativos: 250019
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: 106% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 24/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.200.000,00	Quantidade de ativos: 8200
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 125
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.700.000,00	Quantidade de ativos: 14700
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 132
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 197.403.000,00	Quantidade de ativos: 197403
Data de Vencimento: 22/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 3	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.200.000,00	Quantidade de ativos: 3200
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500



Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 62



Volume na Data de Emissão: R\$ 95.423.000,00	Quantidade de ativos: 95423
Data de Vencimento: 15/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000,00	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.787.000,00	Quantidade de ativos: 127787
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: PRE + 11,1705% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; **(ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.**

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CR

Série: 3

Emissão: 3

Volume na Data de Emissão: R\$
193.631.000,00

Quantidade de ativos: 193631

Data de Vencimento: 21/10/2025

Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 9

Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00

Quantidade de ativos: 0

Data de Vencimento: 21/05/2025

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI



Série: 4	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.200.000,00	Quantidade de ativos: 5200



Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 72



Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 4	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 189.837.000,00	Quantidade de ativos: 189837
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	



Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 6

Emissão: 135

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00

Quantidade de ativos: 9000

Data de Vencimento: 22/12/2028

Taxa de Juros:

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 7

Emissão: 135

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 22/12/2028

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização



Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81	Quantidade de ativos: 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

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



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.500.000,00	Quantidade de ativos: 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes no Anexo IV da Escritura de Debêntures, os Relatórios de Medição	



de Obra, bem como os Cronogramas Físico Financeiros. Adicionalmente os documentos relevantes e necessários à verificação da transferência dos recursos da Devedora para qualquer das SPEs nos termos previstos na cláusula 4.3.1 do Termo de Securitização. Ficando certo que se a Destinação for alvo de Aquisição dos imóveis lastro do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, serão devidos os seguintes documentos: (i) Cópias das Escrituras de Compra e Venda; e (ii) Matrículas atualizadas constando o devido registro da escritura de compra e venda; - Balancete Trimestral da SPE Garantidora, referente ao 2º e 3º trimestres de 2021; - Informações quanto a existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; - Relatório de Rating de todos os períodos da emissão, quais sejam o 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2021 e 1º Trimestre de 2022; e - Relatório de gestão contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de março a setembro de 2021.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	



Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 217	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização



Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.703.000,00	Quantidade de ativos: 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90	



(noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 283

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00

Quantidade de ativos: 120000

Data de Vencimento: 19/07/2033

Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendentes: - Relatório de Acompanhamento da destinação dos recursos na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO), referente à primeira verificação da destinação; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de agosto 2021 a fevereiro de 2022; - Envio da comprovação do Montante da Cessão Fiduciária, sendo a soma da Agenda Mínima (conforme definida abaixo) e do valor retido na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora (exceto pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva) seja equivalente a, no mínimo, diferença entre 100% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas e 70% do valor de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel; - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Cópia das divulgação trimestral de resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de



Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 301

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 133.041.000,00

Quantidade de ativos: 133041

Data de Vencimento: 22/09/2031

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 302

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00

Quantidade de ativos: 114520



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.647.000,00	Quantidade de ativos: 31647
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação	



no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00	Quantidade de ativos: 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório dos Índices Financeiros com memória de cálculo compreendendo todas as rubricas e, ainda, declaração de Diretor da Emitente e das Avalista atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Cédula referente ao ano de 2022; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Informações Trimestrais da Cardoso 432 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. e Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda - Ref. 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; - Laudo de Avaliação dos imóveis, devidamente atualizado; - Cálculo dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras referente ao 1º e 2º semestres de 2022; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em	



18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a outubro de 2022; - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a novembro de 2022; - verificação do Fundo de Despesas referente ao mês de novembro de 2022; - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022; - relatório gerencial incluindo as informações a respeito dos valores a serem recebidos nos termos do Acordo de SCP, que deverá ser enviado com cópia para Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ-ME sob o nº 17.409.378-0001-46, e que será contratada para prestação de serviço de supervisão e controle do recebimento dos direitos creditórios nos termos de cada Contrato de Cessão Fiduciária referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis 121.876 e 53.658 referente ao ano de 2022; - Apólice de seguro de responsabilidade civil e do seguro de riscos de engenharia referente ao ano de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado nos RTDs competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTDs competentes

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00	Quantidade de ativos: 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites	



financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV, referente ao 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial, períodos correspondentes ao 2º semestre de 2021, 1º semestre de 2022 e 2º semestre de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00	Quantidade de ativos: 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Conformidade, atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, referente ao exercício social de 2021; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social da Devedora, acompanhadas do relatório da administração	



e do parecer dos auditores independentes, além das demonstrações financeiras da Fiadora, acompanhadas da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações; - Relatório de Rating, 1º Trimestre de 2022; - Cópia de suas informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, referente ao 1º Trimestre de 2022; - Verificação do Índice Financeiro, 1º Trimestre 2022; - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro e fevereiro de 2022; e - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 394	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.940.000,00	Quantidade de ativos: 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 395

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.948.900,00

Quantidade de ativos: 49489

Data de Vencimento: 24/08/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 401

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00

Quantidade de ativos: 85766

Data de Vencimento: 17/10/2033

Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2º semestre de



2021, 1º semestre de 2022 e 2º semestre de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 402

Emissão: 4

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

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 24/09/2029

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março a junho de 2022; - Apólice de Seguro de Obras - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD SP Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.



Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, referente ao 1º semestre de 2022 e ao 2º semestre de 2022; - Cópia do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo I da Escritura de Emissão, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatório de medição de obras; Período de referência 1º Semestre de 2022 - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021; - Laudo de avaliação atualizado de cada um dos imóveis alienados fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Demonstrações financeiras do respectivo exercício social acompanhadas do relatório dos auditores independentes dos Avalistas referente ao ano de 2022.	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 4



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da a averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - Relatório Mensal de Gestão, constando a verificação do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, referente aos meses de janeiro a outubro de 2022; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022; - Relatório com as seguintes informações dos Créditos Imobiliários: (a) parcelas que tenham sido pagas (i) nas respectivas datas de vencimento, (ii) antecipadamente e (iii) com atraso; (b) descrição das parcelas em atraso divididos por faixa; (c) administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) descrição dos pagamentos antecipados, referente ao mês de dezembro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000



Data de Vencimento: 24/02/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyn, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 428	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyn, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00	Quantidade de ativos: 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações; - Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD de Água Boa/MT;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00	Quantidade de ativos: 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos cartórios de Itajaí/SC e São Paulo/SP; - Relatório Mensal da Venda de Unidades em Estoque;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 448	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrada nos RTD GO; RTD SP e RTD Catalão/GO; - Relatório de Gestão referente aos meses de maio a setembro de 2022; - Evidência de Finalização do processo de licenciamento ambiental do empreendimento perante o IPHAN; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 2022; - Demonstração Financeira da garantidora (COPEO) referente a 2023;	



Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 449

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.049.100,00

Quantidade de ativos: 40491

Data de Vencimento: 24/08/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 450

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 5.176.100,00

Quantidade de ativos: 51761

Data de Vencimento: 24/08/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

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



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 458	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.855.000,00	Quantidade de ativos: 88550



Data de Vencimento: 24/08/2026
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 481	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de açúcar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos Comprobatórios das despesas, referente	



ao período encerrado em julho de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Destinação de Recurso referente de julho à Janeiro de 2023; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 498

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.856.000,00

Quantidade de ativos: 10856

Data de Vencimento: 25/08/2026

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 499	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.534.000,00	Quantidade de ativos: 2534000
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	



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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 132

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28

Quantidade de ativos: 1

Data de Vencimento: 05/07/2023

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 136

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40

Quantidade de ativos: 1

Data de Vencimento: 30/09/2023

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022.



Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária;

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2



Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	



Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - envio do seguro do imóvel, com endosso prevendo a Cessionária como única e exclusiva beneficiária, renovado em 01.07.2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais	



acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 47

Volume na Data de Emissão: R\$ 32.590.000,00

Quantidade de ativos: 32590

Data de Vencimento: 19/08/2025

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 43



Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Protocolo de registro da Escritura de Emissão Junto à JUCERJA; - Relatório trimestral de rating, referente ao 4º trimestre de 2021, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização referência agosto de 2021 a janeiro de 2022, janeiro de 2022 a junho de 2022, junho de 2022 a janeiro de 2023; e - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série:	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:



Data de Vencimento: 15/07/2042
Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

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

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



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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2023; Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2023; e Relatório anual de Impacto (para garantir a alocação dos recursos e os benefícios socioambientais da Emissão), referente ao período vencido em 07.2022.	
Garantias: Os CRA não contam com garantias reais ou pessoais.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	



Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas, acompanhado da memória de cálculo, elaborada pela Devedora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos índices financeiros, referente ao exercício social de 2021; e - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a setembro de 2022.
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48



Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, referente aos períodos encerrados em janeiro de 2022 e em julho de 2022; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.500.000,00	Quantidade de ativos: 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.	
Garantias: (i) Penhor.	



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 21/12/2026	



Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00	Quantidade de ativos: 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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



Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes; e - Contrato de Cessão Fiduciária celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 100
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 337.500.000,00	Quantidade de ativos: 337500
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.300.000,00	Quantidade de ativos: 32200
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000,00	Quantidade de ativos: 125000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 137
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a	



legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.140.000,00	Quantidade de ativos: 75140
Data de Vencimento: 19/07/2032	
Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente nº 40905-5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R\$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.	

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



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.130.000,00	Quantidade de ativos: 48130
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 143
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na Junta Comercial; - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.400.000,00	Quantidade de ativos: 54400
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 128
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.175.836,47	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 22/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente, devidamente registradas nos RGIs competentes.	
Garantias: (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel:	



Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3º gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matrícula 17.598, livro 2º do RGI da comarca de São Manuel - SP.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 155
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 13/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.600.000,00	Quantidade de ativos: 17600
Data de Vencimento: 22/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 134.073.000,00	Quantidade de ativos: 134073
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 169

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00

Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 17/05/2030

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta nº 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 176

Volume na Data de Emissão: R\$ 91.337.000,00

Quantidade de ativos: 91337

Data de Vencimento: 04/10/2028

Taxa de Juros: PRE + 6% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 167



Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara- Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula nº 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 178
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 05/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente a totalidade dos direitos sobre os saldos positivos e emais valores creditados, que venham a ser creditados, recebidos ou depositados ou mantidos na Conta Vinculada, presentes e/ou futuros, principais ou acessórios, a qualquer tempo, durante a vigência do presente Contrato da Conta Vinculada; (ii) Aval - prestado pelos avalistas (a) BRG BRASIL GERADORES LTDA., inscrito no CNPJ: 04.675.878/0001-88, (b) GRID GERADORES E LOCAÇÃO LTDA., inscrito no CNPJ: 27.379.581/0001-70, (c) CASA GRANDE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ: 31.973.034/0001-96, (d) ÂNCORA SIDERÚRGICA NORTE LTDA, inscrito no CNPJ: 27.317.546/0001-27, (e) SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrito no CNPJ: 49.105.706/0001-07, (f) MARIANA CRISPIM OLIVEIRA EL HOMSI (g) SILVIO DE OLIVEIRA.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000



Data de Vencimento: 14/03/2029
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.000.000,00	Quantidade de ativos: 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.500.000,00	Quantidade de ativos: 107500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em	



desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante a Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.

Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 68

Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00

Quantidade de ativos: 24000

Data de Vencimento: 06/11/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 65

Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00

Quantidade de ativos: 27000

Data de Vencimento: 24/09/2031

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 67

Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00

Quantidade de ativos: 24000

Data de Vencimento: 24/09/2031

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 66

Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00

Quantidade de ativos: 27000

Data de Vencimento: 06/11/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.



Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

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

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 2	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.973.000,00	Quantidade de ativos: 180973
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.590.000,00	Quantidade de ativos: 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.033.000,00	Quantidade de ativos: 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 155
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.000.000,00	Quantidade de ativos: 145000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.900.000,00	Quantidade de ativos: 14900
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 25/06/2030	



Taxa de Juros: CDI.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.400.000,00	Quantidade de ativos: 4400
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.927.000,00	Quantidade de ativos: 65927
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 285.641.000,00	Quantidade de ativos: 285641
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara- Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na	



Matrícula nº 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula nº 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula nº19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 339.625.000,00	Quantidade de ativos: 339625
Data de Vencimento: 16/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

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



Data de Vencimento: 24/09/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

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



Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.

Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 4

Emissão: 80

Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00

Quantidade de ativos: 23850

Data de Vencimento: 24/11/2034

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 4

Emissão: 176

Volume na Data de Emissão: R\$ 143.228.000,00

Quantidade de ativos: 143228

Data de Vencimento: 15/09/2033

Taxa de Juros: IPCA + 6,6634% a.a. na base 252.



Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 5

Emissão: 176

Volume na Data de Emissão: R\$ 881.290.000,00

Quantidade de ativos: 881290

Data de Vencimento: 15/09/2038

Taxa de Juros: IPCA + 6,9938% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 96

Emissão: 96

Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00

Quantidade de ativos: 80000

Data de Vencimento: 25/05/2027

Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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



ANEXO VI

DESTINAÇÃO DE RECURSOS



ANEXO VI-A

CUSTOS E DESPESAS DESTINAÇÃO FUTURA E CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE DESTINAÇÃO FUTURA

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2016	31/12/2035	29.888.483	6,0%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phidias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2030	26.817.237	5,4%
CD - GENERAL BRUCE 330	Rua General Bruce, 330 - São Cristóvão - Botafogo	3º RGI da Capital - Rio de Janeiro - 38155	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	15/12/2015	30/11/2030	28.407.398	5,7%
CD - CAXIAS	Distribution Park Duque de Caxias - Rua Dezesseis, nº 200, D1-B Distrito Industrial Codin, Bairro -Xerém – Rio de Janeiro	5ª Circunscrição (4º Distrito) – Duque de Caxias - RJ -5914	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	22/05/2023	21/05/2024	307.851	0,1%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESCRITÓRIO - JARDIM BOTÂNICO	Rua Jardim Botânico, 97 - Jardim Botânico - Rio de Janeiro	2º RGI do Rio de Janeiro - 91652	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	15/02/2023	14/02/2029	22.393.880	4,5%
ESCRITÓRIO - BOTAFOGO	Av. Pasteur, 154 - Botafogo - Rio de Janeiro	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2021	31/03/2028	15.486.054	3,1%
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 -142769	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2013	31/08/2026	6.162.125	1,2%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/06/2021	31/05/2026	6.549.951	1,3%
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/01/2017	19/01/2022	3.989.756	0,8%
FÁBULA – BARRA SHOPPING (LUC 125-B)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	15/04/2018	14/04/2028	3.738.868	0,7%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/06/2021	31/05/2026	397.494	0,1%
FARM – BÚZIOS (LOJA DE RUA) (LUC 04,05,11)	Rua das Pedras, nº 73 – Búzios – Rio de Janeiro	1º RGI – Cabo Frio – Rio de Janeiro - 1408	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/04/2017	31/03/2027	2.109.000	0,4%
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	06/05/2023	05/05/2028	4.352.844	0,9%
HERING STORE MEGA – MORUMBI (LUC 59/102-I)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/04/2021	09/04/2026	4.247.249	0,8%
HERING STORE – ANÁLIA FRANCO (LUC OQ-10/11/12/13)	Av. Regente Feijó n.º 1.739, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP	9º RGI – São Paulo - 195694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	3.117.465	0,6%
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/10/2020	30/10/2025	3.084.911	0,6%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
		Gerais - 62426 – 62427								
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/02/2023	31/01/2028	2.811.731	0,6%
HERING STORE – SÃO CAETANO (LUC 1025)	Alameda Terracota Nº 545, Espaço Cerâmica São Caetano do Sul, SP CEP: 09531-190.	2º RGI - São Caetano do Sul – São Paulo - 53.194 - 53.195 - 53.196 - 53.197 - 53198	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	12/08/2019	11/08/2024	2.291.121	0,5%
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	22/06/2022	21/06/2027	2.289.486	0,5%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/12/2022	30/12/2027	2.115.615	0,4%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – HIGIENÓPOLIS (LUC 4006A/4007/4008)	Av. Higienópolis, nº698, Higienópolis, São Paulo/SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 97202	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/08/2020	31/07/2025	2.046.706	0,4%
HERING STORE – PÁTIO SAVASSI (LUC 141/142/143/144)	Avenida do Contorno, nº6061, Savassi – Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 91428	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/12/2016	31/01/2026	1.987.195	0,4%
HERING STORE – SHOPPING TIJUCA (LUC 1093/1095/1096)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	10º RGI – Rio de Janeiro - 60495-60493-60496	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	31/12/2023	30/12/2028	1.906.327	0,4%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 – 70639	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/06/2019	09/06/2029	1.902.830	0,4%
HERING STORE – PARK SHOPPING	SAI/SO área 6580, Guará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	23/07/2019	22/07/2024	1.833.105	0,4%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
BRASÍLIA (LUC 2434-B)										
HERING STORE – IGUAATEMI CAMPINAS (LUC 03/04 - 2º piso) (LUC 329)	Av. Iguatemi, 777 - Vila Brandina, Campinas/SP	1º RGI - Campinas - São Paulo - 14510	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	30/09/2028	1.817.153	0,4%
HERING STORE MEGA – DOM PEDRO (LUC20/250-A/423)	Avenida Guilherme Campos, nº 500, Jd. Santa Genebra, Campinas – São Paulo	2º RGI de Campinas - SP - 126.946	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	18/05/2021	17/05/2031	1.813.469	0,4%
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM SALVADOR (LUC 1055)	Estrada do Coco, Km 12,5 - Abrantes, Camaçari - BA, 42827-970	1º RGI – Camaçari - Bahia - 36.957	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	01/10/2028	1.585.783	0,3%
HERING STORE – VILLA LOBOS (LUC 141)	Av. das Nações Unidas, 4777 - Alto de Pinheiros, São Paulo - SP, 05477-000	10º RGI – São Paulo - 98230	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2020	30/04/2025	1.566.411	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 - 168493	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	1.550.328	0,3%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2023	30/06/2028	1.543.856	0,3%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40.267	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/03/2022	28/02/2027	1.513.261	0,3%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália, nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	27/03/2008	29/03/2018	1.502.324	0,3%
HERING STORE – METRÔ TATUAPÉ (LUC S-29/30/31/32)	Rua Domingos Agostim, 91 - Cidade Mãe do Céu, São Paulo - SP, 03306-010	9º RGI – São Paulo - 163538 – 163537 – 163536 - 163535 - 163533	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2022	30/06/2029	1.450.035	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM RJ (LUC 1005/1006)	Avenida Dona Teresa Cristina, 2000, Chácara Rio Petrópolis, Rio de Janeiro	1º RGI – Duque de Caxias – Rio de Janeiro - 2816	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/04/2023	01/04/2028	1.289.647	0,3%
DZARM - Center Norte (ANTIGA HERING KIDS) - LUC 210	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2019	01/10/2024	1.284.427	0,3%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2019	01/09/2024	1.249.058	0,2%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/02/2020	19/02/2030	1.233.716	0,2%
HERING STORE MEGA -NORTE SHOPPING (LUC 401-A/401D)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro	6º RGI da Capital - 48968	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/01/2021	30/01/2026	1.229.677	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – PALLADIUM (LUC 2010/2011)	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2013	30/04/2018	1.192.817	0,2%
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844/154.845	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2015	30/09/2025	1.131.243	0,2%
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810 135.811 135.812 135.813	SIM	NÃO	N/A	Locação Futuro	02/04/2020	01/04/2025	1.131.000	0,2%
HERING STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	30/03/2023	29/03/2028	1.081.079	0,2%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/08/2019	31/07/2025	1.042.645	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2022	31/08/2027	1.030.532	0,2%
HERING STORE – BEIRA MAR SHOPPING (LUC 385/386)	Rua Bocaiuva, nº2648, Centro, Florianópolis/SC	1º RGI – Florianópolis- Santa Catarina - 71093	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	02/08/2019	01/08/2024	998.707	0,2%
HERING STORE – BALNEÁRIO CAMBORIÚ (LUC 57/58)	Av. Santa Catarina, nº01, Bairro dos Estados, Balneário Camboriu/SC	1º RGI -Balneário Camboriú – Santa Catarina - 90358	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	27/10/2012	26/10/2027	909.199	0,2%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2021	01/10/2026	890.990	0,2%
HERING STORE – PÁTIO BRASIL (LUC 249/250)	Setor Comercial Sul, Quadra 07, Bloco “A”, Piso T1 – Administração, Brasília (DF)	1º RGI – Distrito Federal - 137069	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/02/2016	01/11/2027	841.788	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – ESTAÇÃO CURITIBA (LUC 1131)	Av. Sete de Setembro, 2775. Curitiba, PR, Brasil	7º RGI - Curitiba - Paraná - 12.162 - 12.163 - 12.164 - 19.113 - 19.114 - 26.536	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/05/2020	19/05/2025	803.555	0,2%
ESPAÇO HERING – JOSÉ PAULINO (LOJA DE RUA)	Rua José Paulino, nº569, São Paulo/SP	8º RGI – São Paulo - 91330	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/06/2023	31/05/2027	772.119	0,2%
HERING STORE – BRASÍLIA SHOPPING (LUC 234-B)	SCN Quadra 05 Bloco A – Asa Norte, Brasília/DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 51146	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	765.441	0,2%
HERING STORE – AVENIDA BRASIL (LOJA DE RUA) (SALA 01)	Avenida Brasil, n. 1.500, Balneário Camboriú, Santa Catarina/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 123696	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/02/2016	01/04/2026	712.814	0,1%
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2022	30/06/2027	613.771	0,1%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESPAÇO HERING – I FASHION SANTA CATARINA (LUC 206)	Km 165, Br 101, Bairro Sul do Rio, Cidade Tijucas, Santa Catarina	RGI – Tijucas – Santa Catarina - 36724	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	30/09/2017	29/09/2022	591.216	0,1%
HERING STORE – SHOPPING CIDADE BH (LUC RJ 53/54)	Rua dos Tupis, 337 - Centro Belo Horizonte - MG	1º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 45587 - 74246 - 66751 - 67760 - 67761 - 80540 - 159021 - 159022 - 22705 - 159021 - 159022 - 22705	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2020	30/06/2025	589.735	0,1%
HERING STORE MINAS SHOPPING (LUC 146/147)	Av. Cristiano Machado, nº4000, União, Belo Horizonte, Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 44035	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2023	12/02/2025	584.389	0,1%
HERING STORE – BOULEVARD	Av. dos Andradas, 3000 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 99529	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	15/08/2020	14/08/2025	459.547	0,1%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
SHOPPING BH (LUC 2012/2013)										
HERING STORE – PÁTIO BATEL (HERING BASIC) (LUC 346)	Avenida do Batel, 1868, L2, Curitiba/PR	6º RGI de Curitiba - PR - 103.312	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2019	30/04/2029	368.589	0,1%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/08/2021	09/08/2026	212.797	0,0%
HERING STORE MEGA - IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	20/03/2023	19/03/2028	145.247	0,0%
ESPAÇO HERING – SÓ	Av. Cardeal Eugênio Pacelli, nº 1.336,	RGI – Contagem – Minas Gerais - 56046-78493	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/11/2018	31/10/2028	398.649	0,1%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
MARCAS (LUC 109)	Contagem, Minas Gerais									
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2023	31/08/2028	875.488	0,2%
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caiçaras – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	30/09/2028	717.269	0,1%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri -São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	27/10/2022	26/10/2027	1.934.338	0,4%
HERING STORE -MUELLER SHPPING (LUC 198/9/201)	Rua Visconde de Taunay, 235 - Centro Joinville/SC - CEP 89201-908	2º RGI de Joinville - SC - 25369	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2008	30/09/2028 (RENOVATÓRIA)	808.266	0,2%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/09/2020	31/08/2030	32.435.790	6,5%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	Phídias Távora, nº 360, RJ/RJ									
CD - GENERAL BRUCE 330	Rua General Bruce, 330 - São Cristóvão - Botafogo	3º RGI da Capital - Rio de Janeiro - 38155	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	15/12/2015	30/11/2030	11.089.310	2,2%
ESCRITÓRIO - JARDIM BOTÂNICO	Rua Jardim Botânico, 97 - Jardim Botânico - Rio de Janeiro	2º RGI do Rio de Janeiro - 91652	SIM	SIM	N/A	Obras Futuro	15/02/2023	14/02/2029	2.772.328	0,6%
ESCRITÓRIO - BOTAFOGO	Av. Pasteur, 154 - Botafogo - Rio de Janeiro	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2021	31/03/2028	2.772.328	0,6%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/06/2021	31/05/2026	1.584.187	0,3%
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	20/01/2017	19/01/2022	1.584.187	0,3%
FÁBULA – BARRA SHOPPING (LUC 125-B)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	15/04/2018	14/04/2028	1.584.187	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	01/06/2021	31/05/2026	1.584.187	0,3%
FARM – BÚZIOS (LOJA DE RUA) (LUC 04,05,11)	Rua das Pedras, nº 73 – Búzios – Rio de Janeiro	1º RGI – Cabo Frio – Rio de Janeiro - 1408	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/04/2017	31/03/2027	1.584.187	0,3%
FÁBRICA BOM RETIRO MATRIZ	Rua Hermann Hering, 1790, Bom Retiro, Blumenau - SC · CEP 89010-900	1º RGI - Blumeau - SC- 6744	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	-	-	27.133.333	5,4%
FÁBRICA BOM RETIRO TECELAGEM	Rua Hermann Hering, 1790, Bom Retiro, Blumenau - SC · CEP 89010-900	1º RGI - Blumeau - SC-2641	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	-	-	2.929.167	0,6%
FÁBRICA ITORORÓ	R. Itororó, 95 - Velha Central, Blumenau - SC, 89040-200, Brasil	2º RGI - Blumenau - SC - 11572	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	-	-	2.929.167	0,6%
CD SÃO LUIZ DE MONTES BELOS	São Luís de Montes Belos, GO, 76100-000	1º RGI de Montes Belos - GO - 12.053	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	-	-	5.858.333	1,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2016	31/12/2035	14.645.833	2,9%
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 -142769	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2013	31/08/2026	2.929.167	0,6%
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	31/10/2020	30/10/2025	3.383.757	0,7%
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	23/07/2019	22/07/2024	3.383.757	0,7%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália,nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	27/03/2008	29/03/2018	3.188.757	0,6%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/08/2019	31/07/2025	2.991.757	0,6%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 – 70639	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	10/06/2019	09/06/2029	2.991.757	0,6%
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844/154.845	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/10/2015	30/09/2025	2.991.757	0,6%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	20/02/2020	19/02/2030	2.903.757	0,6%
HERING STORE – PALLADIUM (LUC 2010/2011)	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/05/2013	30/04/2018	2.903.757	0,6%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade e da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40267	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	01/03/2022	28/02/2027	1.320.157	0,3%
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/07/2022	30/06/2027	1.228.273	0,2%



ANEXO VI-B

CUSTOS E DESPESAS REEMBOLSO E CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE REEMBOLSO

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/01/2016	31/12/2035	8.301.016	1,7%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phidias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2030	4.809.924	1,0%
DZARM - Center Norte (ANTIGA HERING KIDS) - LUC 210	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2019	01/10/2024	1.291.448	0,3%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2019	01/09/2024	1.382.158	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/01/2013	31/08/2026	1.908.575	0,4%
ESPAÇO HERING – I FASHION SANTA CATARINA (LUC 206)	Km 165, Br 101, Bairro Sul do Rio, Cidade Tijucas, Santa Catarina	RGI – Tijucas – Santa Catarina - 36724	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	30/09/2017	29/09/2022	673.394	0,1%
ESPAÇO HERING – JOSÉ PAULINO (LOJA DE RUA)	Rua José Paulino, nº569, São Paulo/SP	8º RGI – São Paulo - 91330	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/06/2023	31/05/2027	877.705	0,2%
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM RJ (LUC 1005/1006)	Avenida Dona Teresa Cristina, 2000, Chácara Rio Petrópoles, Rio de Janeiro	1º RGI – Duque de Caxias – Rio de Janeiro - 2816	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/04/2023	01/04/2028	1.587.622	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM SALVADOR (LUC 1055)	Estrada do Coco, Km 12,5 - Abrantes, Camaçari - BA, 42827-970	1º RGI – Camaçari - Bahia - 36.957	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	01/10/2028	1.918.983	0,4%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/08/2021	09/08/2026	240.935	0,0%
ESPAÇO HERING – SÓ MARCAS (LUC 109)	Av. Cardeal Eugênio Pacelli, nº 1.336, Contagem, Minas Gerais	RGI – Contagem – Minas Gerais - 56046-78493	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/11/2018	31/10/2028	484.581	0,1%
FÁBULA – BARRA SHOPPING (LUC 125-B)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	15/04/2018	14/04/2028	1.022.490	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/01/2017	19/01/2022	1.016.259	0,2%
HERING STORE – ANÁLIA FRANCO (LUC OQ- 10/11/12/13)	Av. Regente Feijó n.º 1.739, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP	9º RGI – São Paulo - 195694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	3.667.582	0,7%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40.267	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/03/2022	28/02/2027	1.847.169	0,4%
HERING STORE – AVENIDA BRASIL (LOJA DE RUA) (SALA 01)	Avenida Brasil, n. 1.500, Balneário Camboriú, Santa Catarina/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 123696	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/02/2016	01/04/2026	853.643	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – BALNEÁRIO CAMBORIÚ (LUC 57/58)	Av. Santa Catarina, nº01, Bairro dos Estados, Balneário Camboriú/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 90358	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/10/2012	26/10/2027	987.062	0,2%
HERING STORE – BEIRA MAR SHOPPING (LUC 385/386)	Rua Bocaiuva, nº2648, Centro, Florianópolis/SC	1º RGI – Florianópolis-Santa Catarina - 71093	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	02/08/2019	01/08/2024	1.089.836	0,2%
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/10/2020	30/10/2025	3.779.196	0,8%
HERING STORE – BOULEVARD SHOPPING BH (LUC 2012/2013)	Av. dos Andradas, 3000 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 99529	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	15/08/2020	14/08/2025	1.091.657	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2022	30/06/2027	1.467.873	0,3%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália, nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/03/2008	29/03/2018	1.834.998	0,4%
HERING STORE – BRASÍLIA SHOPPING (LUC 234-B)	SCN Quadra 05 Bloco A – Asa Norte, Brasília/DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 51146	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	850.357	0,2%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/08/2019	31/07/2025	1.158.178	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – ESTAÇÃO CURITIBA (LUC 1131)	Av. Sete de Setembro, 2775. Curitiba, PR, Brasil	7º RGI - Curitiba - Paraná - 12.162 - 12.163 - 12.164 -19.113 - 19.114 - 26.536	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/05/2020	19/05/2025	904.305	0,2%
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844 /154.845	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2015	30/09/2025	1.218.893	0,2%
HERING STORE – HIGIENÓPOLIS (LUC 4006A/4007/4008)	Av. Higienópolis, nº698, Higienópolis, São Paulo/SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 97202	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/08/2020	31/07/2025	2.648.746	0,5%
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810	SIM	NÃO	N/A	Locação Reembolso	02/04/2020	01/04/2025	2.552.000	0,5%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – IGUATEMI CAMPINAS (LUC 03/04 - 2º piso) (LUC 329)	Av. Iguatemi, 777 - Vila Brandina, Campinas/SP	1º RGI - Campinas - São Paulo - 14510	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	1.948.119	0,4%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2022	31/08/2027	1.180.502	0,2%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/02/2020	19/02/2030	2.922.949	0,6%
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	22/06/2022	21/06/2027	2.388.722	0,5%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – METRÔ TATUAPÉ (LUC S-29/30/31/32)	Rua Domingos Agostim, 91 - Cidade Mãe do Céu, São Paulo - SP, 03306-010	9º RGI – São Paulo - 163538 – 163537 – 163536 - 163535 -163533	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2022	30/06/2029	1.780.047	0,4%
HERING STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	30/03/2023	29/03/2028	1.065.771	0,2%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 –70639	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/06/2019	09/06/2029	2.276.717	0,5%
HERING STORE – PALLADIUM (LUC 2010/2011)	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2013	30/04/2018	1.280.637	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	23/07/2019	22/07/2024	1.803.495	0,4%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2021	01/10/2026	1.771.813	0,4%
HERING STORE – PÁTIO BATEL (HERING BASIC) (LUC 346)	Avenida do Batel, 1868, L2, Curitiba/PR	6º RGI de Curitiba - PR - 103.312	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2019	30/04/2029	747.385	0,1%
HERING STORE – PÁTIO BRASIL (LUC 249/250)	Setor Comercial Sul, Quadra 07, Bloco “A”, Piso T1 – Administração, Brasília (DF)	1º RGI – Distrito Federal - 137069	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/02/2016	01/11/2027	923.656	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – PÁTIO SAVASSI (LUC 141/142/143/144)	Avenida do Contorno, nº6061, Savassi – Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 91428	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/12/2016	31/01/2026	4.047.476	0,8%
HERING STORE – SÃO CAETANO (LUC 1025)	Alameda Terracota Nº 545, Espaço Cerâmica São Caetano do Sul, SP CEP: 09531-190.	2º RGI - São Caetano do Sul – São Paulo - 53.194 - 53.195 - 53.196 - 53.197 - 53198	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	12/08/2019	11/08/2024	2.697.221	0,5%
HERING STORE – SHOPPING CIDADE BH (LUC RJ 53/54)	Rua dos Tupis, 337 - Centro Belo Horizonte - MG	1º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 45587 - 74246 - 66751 - 67760 - 67761 - 80540 - 159021 - 159022 - 22705 - 159021 - 159022 - 22705	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2020	30/06/2025	602.049	0,1%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – SHOPPING TIJUCA (LUC 1093/1095/1096)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	10º RGI – Rio de Janeiro - 60495-60493-60496	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/12/2023	30/12/2028	2.242.695	0,4%
HERING STORE – VILLA LOBOS (LUC 141)	Av. das Nações Unidas, 4777 - Alto de Pinheiros, São Paulo - SP, 05477-000	10º RGI – São Paulo - 98230	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2020	30/04/2025	1.776.242	0,4%
HERING STORE – XV DE NOVOEMBRO (LOJA DE RUA)	Rua XV de Novembro, nº431, Centro, Curitiba/PR	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/04/2012	05/09/2027	515.119	0,1%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/12/2022	30/12/2027	2.074.140	0,4%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	06/05/2023	05/05/2028	3.618.364	0,7%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2023	30/06/2028	1.338.938	0,3%
HERING STORE MEGA – DOM PEDRO (LUC20/250-A/423)	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, Jd. Santa Genebra, Campinas – São Paulo	2º RGI de Campinas - SP - 126.946	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	18/05/2021	17/05/2031	1.662.665	0,3%
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/02/2023	31/01/2028	2.665.854	0,5%
HERING STORE MEGA -IPANEMA	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	20/03/2023	19/03/2028	123.212	0,0%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)		- 45013 - 35827 - 4662								
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2023	31/08/2028	852.752	0,2%
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	1.752.223	0,4%
HERING STORE MEGA – MORUMBI (LUC 59/102-I)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/04/2021	09/04/2026	4.550.089	0,9%
HERING STORE MEGA -NORTE SHOPPING	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro	6º RGI da Capital – RJ - 48968	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/01/2021	30/01/2026	1.452.608	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 401-A/401D)										
HERING STORE MINAS SHOPPING (LUC 146/147)	Av. Cristiano Machado, nº4000, União, Belo Horizonte, Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 44035	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2023	12/02/2025	650.070	0,1%
HERING STORE - MUELLER SHPPING (LUC 198/9/201)	Rua Visconde de Taunay, 235 - Centro Joinville/SC - CEP 89201-908	2º RGI de Joinville - SC - 25369	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2008	30/09/2028	904.153	0,2%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri - São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/10/2022	26/10/2027	1.962.333	0,4%
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caiçaras – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	801.751	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	70.955	0,0%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	1.698.593	0,3%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri - São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Obras Reembolso	27/10/2022	26/10/2027	7.934.611	1,6%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	10/08/2021	09/08/2026	6.557.572	1,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phidias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2020	31/08/2030	6.455.368	1,3%
HERING STORE MEGA -IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662	NÃO	NÃO	N/A	Obras Reembolso	20/03/2023	19/03/2028	3.836.792	0,8%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	31/12/2022	30/12/2027	3.139.238	0,6%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/07/2023	30/06/2028	2.840.168	0,6%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/02/2023	31/01/2028	2.239.647	0,4%
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	06/05/2023	05/05/2028	1.903.072	0,4%
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2023	31/08/2028	1.719.756	0,3%
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	1.555.873	0,3%
HERING STORE – NEUMARKT	Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	30/03/2023	29/03/2028	1.374.042	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
SHOPPING (LUC L.21 e 22)										
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	22/06/2022	21/06/2027	955.254	0,2%
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caiçaras – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	894.155	0,2%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/10/2021	01/10/2026	872.372	0,2%
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810	SIM	NÃO	N/A	Obras Reembolso	02/04/2020	01/04/2025	852.389	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/01/2013	31/08/2026	658.235	0,1%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	20/02/2020	19/02/2030	261.033	0,1%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2019	01/09/2024	144.807	0,0%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2022	31/08/2027	96.284	0,0%
NATI VOZZA – VILLAGE	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	211.577	0,0%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
MALL (LUC 126/127)										



ANEXO VII

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado: (i) os pagamentos dos aluguéis previstos conforme os termos dos Contratos de Locação de Destinação Futura; e (ii) os custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios, bem como o histórico de recursos por ela aplicados nos últimos 3 (três) exercícios sociais, conforme tabela a seguir:

Ano	Semestre	Data inicial	Data final	Estimativa do percentual acumulado do lastro destinado	Estimativa do valor a ser destinado no período (R\$)
2024	1º	15/02/2024	15/08/2024	11%	57.322.052
2024	2º	15/08/2024	15/02/2025	23%	57.014.201
2025	1º	15/02/2025	15/08/2025	30%	35.816.367
2025	2º	15/08/2025	15/02/2026	37%	35.816.367
2026	1º	15/02/2026	15/08/2026	41%	21.264.150
2026	2º	15/08/2026	15/02/2027	46%	21.264.150
2027	1º	15/02/2027	15/08/2027	50%	21.264.150



Ano	Semestre	Data inicial	Data final	Estimativa do percentual acumulado do lastro destinado	Estimativa do valor a ser destinado no período (R\$)
2027	2º	15/08/2027	15/02/2028	54%	21.264.150
2028	1º	15/02/2028	15/08/2028	58%	21.264.150
2028	2º	15/08/2028	15/02/2029	63%	21.264.150
2029	1º	15/02/2029	15/08/2029	67%	21.264.150
2029	2º	15/08/2029	15/02/2030	71%	21.264.150
2030	1º	15/02/2030	15/08/2030	73%	7.088.050

Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório descritivo das despesas, nos termos da Escritura de Emissão, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).

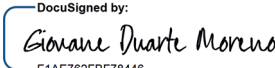
Certificate Of Completion

Envelope Id: 77F5902FDF024D6AA3AED6CA1BF1599D		Status: Completed
Subject: CRI Grupo Soma - Termo de Securitização (v. assinatura)		
Source Envelope:		
Document Pages: 302	Signatures: 6	Envelope Originator: Luana Cristina O. da Silva Serra AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100 SP, SP 04.538-132 lserra@stoccheforbes.com.br IP Address: 201.17.81.35
Certificate Pages: 6	Initials: 0	
AutoNav: Enabled		
Envelopeld Stamping: Enabled		
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		

Record Tracking

Status: Original	Holder: Luana Cristina O. da Silva Serra	Location: DocuSign
1/25/2024 11:58:48 AM	lserra@stoccheforbes.com.br	

Signer Events	Signature	Timestamp

BIANCA GALDINO BATISTELA af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC VALID RFB v5 Signer CPF: 09076647763 Signer Role: Procuradora Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 12:09:40 PM ID: d806c8f4-7829-4f2c-afa3-3c63bf4d016a	DocuSigned by:  5D86604FCE314D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.164.58.105	Sent: 1/25/2024 12:05:33 PM Viewed: 1/25/2024 12:09:40 PM Signed: 1/25/2024 12:10:31 PM
Giovane Duarte Moreno giovane.moreno@virgo.inc Testemunha Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 44999596830 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 12:21:57 PM ID: ff8774a9-8356-4e96-aa7d-e9cc86a89843	DocuSigned by:  F1AE762FBF78446... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 45.191.138.51	Sent: 1/25/2024 12:05:36 PM Viewed: 1/25/2024 12:21:57 PM Signed: 1/25/2024 12:22:21 PM
LUIZ CARLOS VIANA GIRÃO JÚNIOR af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC VALID RFB v5 Signer CPF: 11176815725 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 12:10:59 PM ID: 377f1dbd-56dd-48eb-9084-1ec368c15dce	DocuSigned by:  5D86604FCE314D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 200.179.42.18	Sent: 1/25/2024 12:05:34 PM Viewed: 1/25/2024 12:07:11 PM Signed: 1/25/2024 12:12:59 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 35007483842 Signer Role: Diretor de Compliance Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 12:21:43 PM ID: 2589d3b2-6d5b-4817-ba2b-eb5f2a9530b1	DocuSigned by: <i>Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer</i> B05B3427B6464E2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 186.224.132.223	Sent: 1/25/2024 12:05:34 PM Viewed: 1/25/2024 12:21:43 PM Signed: 1/25/2024 12:24:26 PM
RAFAEL CASEMIRO PINTO af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC OAB G3 Signer CPF: 11290169780 Signer Role: Procurador Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 1:44:10 PM ID: f0e0643f-470a-448d-bdf5-953a6958e8b6	DocuSigned by: <i>RAFAEL CASEMIRO PINTO</i> 5D86604FCE314D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.198.72.50	Sent: 1/25/2024 12:05:35 PM Viewed: 1/25/2024 1:44:10 PM Signed: 1/25/2024 1:53:34 PM
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 36858500839 Signer Role: Procuradora Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 12:19:01 PM ID: 6fdebec1-9c3f-454a-bedf-8e68e374ed29	DocuSigned by: <i>Talita Medeiros Pita Crestana</i> 896EF32C9492474... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.62.150.160	Sent: 1/25/2024 12:05:36 PM Viewed: 1/25/2024 12:19:01 PM Signed: 1/25/2024 12:23:36 PM
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabriel Ramalho Medeiros gramalho@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/14/2022 11:32:55 AM ID: f6ec2f1f-96d3-4a5a-975f-eb994bb94a9d	COPIED	Sent: 1/25/2024 12:05:37 PM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Victor Arantes de Mattos Neto vneto@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 3/1/2021 3:46:45 PM ID: c841b622-595d-4984-b158-cac9a763153d	COPIED	Sent: 1/25/2024 12:05:37 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/25/2024 12:05:38 PM
Certified Delivered	Security Checked	1/25/2024 12:19:01 PM
Signing Complete	Security Checked	1/25/2024 12:23:36 PM
Completed	Security Checked	1/25/2024 1:53:35 PM

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ANEXO IX – PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Pelo presente instrumento particular:

I. como emissora e ofertante dos CRI (conforme definido abaixo):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. como agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”) e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Agente Fiduciário”, sendo o Agente Fiduciário e a Securitizadora doravante denominados, em conjunto, como “Partes”, e, individual e indistintamente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 25 de janeiro de 2024, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Termo de Securitização”), o qual estabeleceu os termos e condições para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Emissora (“CRI”), em até 3 (três) séries, os quais serão lastreados em Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização), oriundos de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, da 3ª (terceira)



emissão da **CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, CEP 20.921-030, inscrita no CNPJ sob o nº 09.611.669/0001-94, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 3.3.0033913-2 (“Debêntures” e “Devedora”, respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrada em 25 de janeiro de 2024 entre a Devedora, a Grupo de Moda Soma S.A. (“Fiadora”) e a Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

(b) em 5 de fevereiro de 2024, a Fiadora, em conjunto com a Arezzo Indústria e Comércio S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.590.234/0001-76 (“Arezzo&Co” e, em conjunto com a Fiadora, “Companhias”), divulgou fato relevante informando o mercado sobre a celebração do “*Acordo de Associação e Outras Avenças*”, entre as Companhias e seus acionistas identificados no referido fato relevante (“Acordo de Associação”), o qual tem por objeto a junção dos negócios das Companhias e a unificação de suas respectivas bases acionárias, com a incorporação da Fiadora pela Arezzo&Co, nos termos do artigo 227 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e na forma prevista no Acordo de Associação, incluindo a prática de todos os atos preparatórios ou necessários para dar cumprimento à sua consumação (“Lei das Sociedades por Ações” e “Operação Permitida”, respectivamente);

(c) as Partes desejam, de comum acordo, alterar determinados termos e condições do Termo de Securitização, a fim de refletir os efeitos decorrentes da Operação Permitida; e

(d) tendo em vista que os CRI e as Debêntures ainda não foram subscritos e integralizados até a presente data, não se faz necessária qualquer deliberação societária pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas e/ou em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) para aprovar as matérias objeto deste Aditamento (conforme definido abaixo).

Resolvem as Partes celebrar este “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:



1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. As Partes, de comum acordo, resolvem (i) incluir a definição do termo “Operação Permitida” na tabela de definições prevista na Cláusula 1.1, a Cláusula 8.2.9 e o Anexo VIII do Termo de Securitização (o qual consta na versão consolidada do Termo de Securitização previsto no **Anexo I** ao presente Aditamento), e (ii) alterar as Cláusulas 6.2.1, itens (ii) e (xiii), e a Cláusula 6.2.2, itens (ii), (viii), (ix), (x), (xiv), (xv) e (xx) do Termo de Securitização, a fim de a refletir os efeitos decorrentes da Operação Permitida, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

“<u>Operação Permitida</u>”	<i>significa a operação de combinação de negócios divulgada pela Fiadora, em conjunto com a Arezzo Indústria e Comércio S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.590.234/0001-76 (“Arezzo&Co” e, em conjunto com a Fiadora, “Companhias”), em 5 de fevereiro de 2024, por meio de fato relevante (“Fato Relevante 05/02”), por meio do qual as Companhias informaram o mercado sobre a celebração do “Acordo de Associação e Outras Avenças”, entre as Companhias e seus acionistas identificados no referido fato relevante (“Acordo de Associação”), o qual tem por objeto a junção dos negócios das Companhias e a unificação de suas respectivas bases acionárias, com a incorporação da Fiadora pela Arezzo&Co, nos termos do artigo 227 da Lei das Sociedades por Ações e na forma prevista no Acordo de Associação, incluindo a prática de todos os atos preparatórios ou necessários para dar cumprimento à sua consumação;</i>

[...]

6.2.1. São considerados Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão:

[...]



(ii) ocorrência de: (a) cessação das atividades empresariais pela Emissora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), exceto se em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada (conforme definido abaixo); (b) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, exceto se, (1) em relação à Devedora, à Fiadora e/ou às Controladas Relevantes, em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada ou (2) em relação a quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, se em virtude da cessação voluntária de suas respectivas atividades empresariais e desde que não gere um Efeito Adverso Relevante, inclusive em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela Fiadora e/ou por quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora; (d) pedido de falência da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores; (g) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (i) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (g) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos da legislação aplicável. Para fins deste Termo de Securitização, são consideradas “Controladas Relevantes” as sociedades controladas diretas ou indiretas da Fiadora e que detenham faturamento maior ou igual a 10% (dez por cento) do faturamento bruto da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;

[...]

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, assumida nessa Escritura de Emissão ou em quaisquer dos Documentos da Operação, exceto se no contexto da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; e



[...]

6.2.2. *São considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático, conforme previstas na Escritura de Emissão:*

[...]

(ii) alteração, mudança ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Devedora e/ou da Fiadora ou de suas respectivas Afiliadas, exceto se tal alteração ocorrer exclusivamente (a) entre sociedades do grupo econômico da Devedora e/ou da Fiadora, e desde que, cumulativamente: (i) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Devedora; (ii) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (iii) não haja impacto negativo nas garantias da Emissão; ou (b) no contexto da Operação Permitida;

[...]

(viii) redução do capital social da Devedora e/ou da Fiadora, sob qualquer forma, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) exclusivamente no caso de absorção de prejuízos acumulados; (c) em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada (conforme abaixo definido); ou (d) os ativos, bens ou direitos objetos da redução do capital forem integralmente destinados à Fiadora;

(ix) cessão, promessa de cessão, venda ou alienação, pela Devedora e/ou pela Fiadora, por qualquer meio, seja de forma gratuita ou onerosa, de ativos relevantes da Devedora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) no contexto da Operação Permitida; ou (c) tais ativos forem destinados à Fiadora e/ou Afiliadas da Devedora e/ou da Fiadora, ou, ainda, a outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Devedora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, devendo, no caso deste item (c), tais sociedades receptoras de referido(s) ativo(s) aderirem como fiadoras das Debêntures, estando as Devedora, a Fiadora e a Emissora autorizadas a celebrar aditamento à Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;



(x) ocorrência de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão da Devedora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, exceto (a) se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada no contexto da Operação Permitida; (c) pela cisão parcial da Devedora, com incorporação integral da parcela cindida pela Fiadora, sendo certo que a Securitizadora declara estar ciente da referida possibilidade para fins do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (d) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada entre a Devedora e/ou a Fiadora e/ou outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Devedora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, (1) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Devedora e das referidas sociedades envolvidas na reorganização societária; (2) a Devedora obtenha e/ou a Fiadora mantenha o registro de companhia aberta na CVM; (3) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (4) caso a(s) sociedade(s) resultante(s) das operações acima não seja(m) integralmente detida(s) pela Devedora e/ou pela Fiadora, direta ou indiretamente, a(s) referida(s) sociedade(s) se torne(m) fiadora(s) das Debêntures, nos termos aqui previstos (“Reorganização Societária Autorizada”), estando dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para autorizar a Emissora a formalizar o aditamento à Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

[...]

(xiv) cancelamento do registro de companhia aberta da Fiadora na CVM, exceto se em decorrência da Operação Permitida;

(xv) se a Fiança não for devidamente constituída, conforme prazos definidos na Escritura de Emissão, e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível ou, de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida, salvo se for revertida no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência, observada a Operação Permitida e o disposto na Cláusula 8.2.9 abaixo;

[...]

(xx) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seus respectivos estatutos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas, exceto (a) caso sejam incluídas atividades secundárias ou relacionadas à decoração, artigos de casa, mesa e banho; ou (b) se em decorrência da Operação Permitida;

[...]



8.2.9. *A Devedora, a Fiadora e a Securitizadora acordaram, de mútuo e comum acordo, por meio da Escritura de Emissão, que, uma vez concluída a Operação Permitida, nos termos do Fato Relevante 05/02 e do Acordo de Associação, com a consequente extinção da Fiadora e a sucessão das obrigações por ela assumidas na Escritura de Emissão pela Arezzo&Co e/ou pela sociedade resultante da Operação Permitida (“Sociedade Resultante da Operação Permitida”), a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização deverão ser aditados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da conclusão da reorganização societária a ser realizada no âmbito da Operação Permitida, substancialmente na forma do Anexo VII da Escritura de Emissão e do **Anexo VIII** a este Termo de Securitização, conforme o caso, observado o disposto na Escritura de Emissão, sendo certo que a celebração de referidos aditamentos independerá de nova aprovação societária da Devedora, da Arezzo&Co e/ou da Sociedade Resultante da Operação Permitida e/ou da Securitizadora ou, ainda, de aprovação em Assembleia Geral de Debenturista e/ou em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.”*

3. RATIFICAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento, sendo que o Termo de Securitização passará a vigorar, a partir desta data, na forma de sua versão consolidada constante do **Anexo I** ao presente Aditamento.

3.2. As Partes ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações prestadas no Termo de Securitização, as quais permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Sucessão. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos diretos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

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

4.3. Cessão pelas Partes. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.



4.4. Novação. O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Aditamento ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

4.5. Título Executivo Extrajudicial. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) e as obrigações nele encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

4.6. Irrevogabilidade: O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

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

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

4.9. Legislação Aplicável. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.10. Assinatura Digital. As Partes assinam o presente Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

4.10.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme abaixo indicado.

4.11. Foro. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.



E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.”)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA 3658500839
CPF: 3658500839
Data/Hora da Assinatura: 21/10/2024 | 8:29:06 PM BRT

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Rene Hage, Saphira de Sá Proger
Assinado por: CLAYTON NIGEL SAPTOCHENKO ARFELLI MEYER 300074...
CPF: 3000743042
Cargo: Diretor de Compliance
Data/Hora da Assinatura: 21/10/2024 | 8:29:08 PM BRT

Nome:

Cargo:

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

DocuSigned by:
BRUNO GALDINO BATISTELA
Assinado por: BRUNO GALDINO BATISTELA 09076647763
CPF: 09076647763
Cargo: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 21/10/2024 | 8:10:57 PM BRT

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290189780
Data/Hora da Assinatura: 21/10/2024 | 8:11:42 PM BRT

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
LUIS CARLOS VIANA GIRA JUNIOR
Assinado por: LUIS CARLOS VIANA GIRA JUNIOR 11175815725
CPF: 11175815725
Cargo: Diretor da Assinatura: 21/10/2024 | 8:09:33 PM BRT

Nome:

CPF:

DocuSigned by:
Giovane Duarte Moreno
Assinado por: GIOVANE DUARTE MORENO 4499599630
CPF: 4499599630
Cargo: Diretor da Assinatura: 21/10/2024 | 5:58:48 PM BRT

Nome:

CPF:



ANEXO I AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

(TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. na qualidade de emissora e ofertante dos certificados de recebíveis imobiliários objeto deste Termo de Securitização (conforme abaixo definido):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme definidos abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.



1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

“ <u>Afiladas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.1 (iv) abaixo;
“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”	significa a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>ANBIMA</u> ”	significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;
“ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.9 abaixo;
“ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ”	significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
“ <u>Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo;
“ <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ”	significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para realizar a auditoria do Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula 11.22 abaixo;
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	significa o aviso ao mercado da Oferta, o qual dá ampla divulgação ao Prospecto Preliminar, nos



	termos do parágrafo primeiro, artigo 57 da Resolução CVM 160;
“ <u>B3</u> ”	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.21 abaixo;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	significa o boletim de subscrição das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão;
“ <u>CCI da 1ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série;
“ <u>CCI da 2ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série;
“ <u>CCI da 3ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 3ª Série;
“ <u>CCI</u> ”	significam a CCI da 1ª Série, a CCI da 2ª Série e a CCI da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>CETIP21</u> ”	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CMN</u> ”	significa o Conselho Monetário Nacional;



“ <u>CNPJ</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	significa o “ <i>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</i> ”, em vigor desde 2 de janeiro de 2023;
“ <u>Código Civil</u> ”	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>COFINS</u> ”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Comunicação de Resgate Antecipado</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1.1 abaixo;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	significa a conta corrente nº 45044-8, agência nº 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	significa o “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Até 3 (três) Séries, da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores para reger a distribuição dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos;
“ <u>Contratos de Locação de Destinação de Reembolso</u> ”	significam os Contratos de Locação, conforme descritos e listados no Anexo I-B da Escritura de Emissão e no Anexo VI-B deste Termo de Securitização;



“ <u>Contratos de Locação de Destinação Futura</u> ”	significam os Contratos de Locação, conforme descritos e listados no Anexo I-A da Escritura de Emissão e no Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
“ <u>Contratos de Locação</u> ”	significa os Contratos de Locação de Destinação Futura e os Contratos de Locação de Destinação de Reembolso, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Controladas Relevantes</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.1 (ii) abaixo;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	significa 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, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
“ <u>Coordenadores</u> ”	significam, em conjunto, o Coordenador Líder e o Santander, quando mencionados em conjunto;
“ <u>CPF</u> ”	significa o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
“ <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ”	significam os créditos que integram o Patrimônio Separado dos CRI, quais sejam (i) os Créditos Imobiliários; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, assim como as Aplicações Financeiras Permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI; e (iv) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” a “(iii)” acima;
“ <u>Créditos Imobiliários da 1ª Série</u> ”	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série, representados pela CCI da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da remuneração das



	Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Créditos Imobiliários da 2ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão;
<u>“Créditos Imobiliários da 3ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série, representados pela CCI da 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 3ª Série ou do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão;



“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série e os Créditos Imobiliários da 3ª Série;
“ <u>CRI</u> ”	significam os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série, quando mencionados em conjunto;
“ <u>CRI Adicionais</u> ”	significam os CRI adicionais a serem emitidos caso seja exercida a Opção de Lote Adicional, de forma total ou parcial, podendo corresponder a até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI;
“ <u>CRI da 1ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª da Série;
“ <u>CRI da 2ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 2ª da Série;
“ <u>CRI da 3ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 3ª da Série;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora, a Devedora e/ou a Fiadora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou à Fiadora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou à Fiadora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de



	investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora e/ou da Fiadora, ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.26.7 abaixo;
“ <u>CSLL</u> ”	significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>CVM</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Amortização dos CRI da 1ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 (i) abaixo;
“ <u>Data de Amortização dos CRI da 2ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 (ii) abaixo;
“ <u>Data de Amortização dos CRI da 3ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 (iii) abaixo;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 (iv) abaixo;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.8 abaixo;
“ <u>Data de Início da Rentabilidade</u> ”	para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI de cada Série será a primeira Data de Integralização dos CRI de cada Série;
“ <u>Data de Integralização</u> ”	a(s) data(s) em que ocorrer(em) qualquer efetiva subscrição e integralização dos CRI da respectiva Série;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.5.1 abaixo;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.5.2 abaixo;



<u>“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 5.5.3 abaixo;
<u>“Data de Pagamento da Remuneração”</u>	significa, em conjunto, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série;
<u>“Data de Vencimento”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.103.10 abaixo;
<u>“Data de Verificação”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.26.10 abaixo;
<u>“Debêntures da 1ª Série”</u>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 1ª (primeira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão;
<u>“Debêntures da 2ª Série”</u>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 2ª (segunda) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão;
<u>“Debêntures da 3ª Série”</u>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 3ª (terceira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão;
<u>“Debêntures”</u>	significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto;
<u>“Decreto 6.306”</u>	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;



“ <u>Despesas</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 3.25 abaixo;
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.3.1 abaixo;
“ <u>Destinação de Recursos</u> ”	significam a Destinação Reembolso e a Destinação Futura, quando em conjunto;
“ <u>Destinação Futura</u> ”	tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 3.26 abaixo;
“ <u>Destinação Reembolso</u> ”	tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 3.26 abaixo;
“ <u>Devedora</u> ”	significa a Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, inscrita no CNPJ sob o nº 09.611.669/0001-94 e na JUCERJA sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33.3.0033913-2;
“ <u>Dia Útil</u> ”	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
“ <u>Dívida Líquida</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.7 abaixo;
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.26.10 abaixo;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	significam, em conjunto, documentos relativos à emissão das Debêntures, à emissão dos CRI e à Oferta, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo); (vi) os Prospectos; (vii) a Lâmina da Oferta; (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início; (x) o Anúncio de Encerramento; (xi) as declarações de veracidade a serem emitidas pela Securitizadora, pela Devedora e pela Fiadora; (xii) os instrumentos celebrados com os prestadores de serviços



	contratados no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta; e (xiii) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável, e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a emissão das Debêntures, a Emissão dos CRI e a Oferta e que venham a ser celebrados;
“ <u>EBITDA</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.7 abaixo;
“ <u>Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	significa o anúncio, a ser divulgado no jornal de publicação da Emissora e/ou por meio de carta, a ser enviada eletronicamente aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”	significa qualquer efeito adverso relevante (1) na situação (econômica, financeira, operacional ou reputacional) da Devedora, da Fiadora, nos seus respectivos negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (2) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e pela Fiadora perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão; e (3) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável;
“ <u>Emissão</u> ”	a presente emissão dos CRI da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.8 abaixo;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário</i> ”



	<i>Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;</i>
“ <u>Escritura de Emissão</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.</i> ”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Devedora, a Fiadora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;
“ <u>Escriturador</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
“ <u>Eventos de Inadimplemento Automático</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.1 abaixo;
“ <u>Eventos de Inadimplemento Não Automático</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.2 abaixo;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo;
“ <u>Fiadora</u> ”	significa a Grupo de Moda Soma S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Pasteur, nº154, Botafogo, CEP 22.290-240, inscrita no CNPJ sob o nº 10.285.590/0001-08;
“ <u>Fiança</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.2 abaixo;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
“ <u>IBGE</u> ”	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Índice Financeiro</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.2, (xi), abaixo;



“ <u>IN RFB 1.585</u> ”	significa a Instrução Normativa da RFB, nº 1.585, de 31 de agosto de 2005, conforme alterada;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.19 abaixo;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores</u> ”	significam os investidores profissionais e qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM 30;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IOF</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras;
“ <u>IPCA</u> ”	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRPJ</u> ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>ISS</u> ”	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>Jornal de Publicação</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.4 abaixo;
“ <u>JTF</u> ”	significa Jurisdições com Tributação Favorecida;
“ <u>JUCERJA</u> ”	significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
“ <u>Lâmina</u> ”	significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante no Anexo J à Resolução CVM 160;
“ <u>Leis Socioambientais</u> ”	significa a legislação ambiental em vigor, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente



	(CONAMA), ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas;
“ <u>Lei 10.931</u> ”	significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 11.033</u> ”	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 11.101</u> ”	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei 14.430</u> ”	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>Lei 8.981</u> ”	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	significam as leis ou regulamentos contra a prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, terrorismo, “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e demais leis aplicáveis relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público nacional, assim como, desde que aplicável, a <i>U.S Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i> ;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>MDA</u> ”	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Meios de Divulgação</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.29 abaixo;
“ <u>NTN-B 30</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.4 abaixo;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.2 abaixo;



“ <u>Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 7.1.1 abaixo;
“ <u>Oferta</u> ”	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, os quais serão destinados aos Investidores;
“ <u>Opção de Lote Adicional</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.4 abaixo;
“ <u>Operação Permitida</u> ”	significa a operação de combinação de negócios divulgada pela Fiadora, em conjunto com a Arezzo Indústria e Comércio S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 16.590.234/0001-76 (“ <u>Arezzo&Co</u> ” e, em conjunto com a Fiadora, “ <u>Companhias</u> ”), em 5 de fevereiro de 2024, por meio de fato relevante (“ <u>Fato Relevante 05/02</u> ”), por meio do qual as Companhias informaram o mercado sobre a celebração do “ <i>Acordo de Associação e Outras Avenças</i> ”, entre as Companhias e seus acionistas identificados no referido fato relevante (“ <u>Acordo de Associação</u> ”), o qual tem por objeto a junção dos negócios das Companhias e a unificação de suas respectivas bases acionárias, com a incorporação da Fiadora pela Arezzo&Co, e a consequente extinção da Fiadora e a transferência, para a Arezzo&Co, nos termos do artigo 227 da Lei das Sociedades por Ações e na forma prevista no Acordo de Associação, incluindo a prática de todos os atos preparatórios ou necessários para dar cumprimento à sua consumação;
“ <u>Parte</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Partes Relacionadas</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.1 (ix) abaixo;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais não se confundem



	com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização, do artigo 27 da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60;
“ <u>Período de Ausência do DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.2.3 abaixo;
“ <u>Período de Ausência do IPCA</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1.2 abaixo;
“ <u>Período de Capitalização</u> ”	significa: (i) para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente; e (ii) para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série subsequente (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série;
“ <u>PIS</u> ”	significa o Programa de Integração Social;
“ <u>Plano de Distribuição</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.23;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada Série; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores: (a) em relação aos CRI da 1ª Série e aos CRI da 2ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração



	da respectiva série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive); e (b) em relação aos CRI 3ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série até a data de sua efetiva integralização (exclusive);
“ <u>Procedimento de <i>Bookbuilding</i></u> ”	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido no Contrato de Distribuição), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, bem como para definição (i) da taxa final da Remuneração dos CRI de cada Série e, conseqüentemente, da taxa final de remuneração das Debêntures da 1ª Série, das Debêntures da 2ª Série e das Debêntures da 3ª Série; (ii) do número de Séries de CRI, e, conseqüentemente, do número de séries de Debêntures que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final das Debêntures; e (iv) da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série da Emissão dos CRI, e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, mediante o Sistema de Vasos Comunicantes;
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”	significa o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em 3 (Três) Séries da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160;



“ <u>Prospecto Preliminar</u> ”	significa o “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (Três) Séries da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160, observado o artigo 20 da Resolução CVM 160;
“ <u>Prospectos</u> ”	significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, conforme definidos abaixo;
“ <u>Recebíveis de Cartões de Créditos</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.7 abaixo;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares dos CRI, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60;
“ <u>Remuneração dos CRI da 1ª Série</u> ”	significa a remuneração dos CRI da 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Remuneração dos CRI da 2ª Série</u> ”	significa a remuneração dos CRI da 2ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Remuneração dos CRI da 3ª Série</u> ”	significa a remuneração dos CRI da 3ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Remuneração</u> ”	significa a Remuneração dos CRI da 1ª Série e a Remuneração dos CRI da 2ª Série e a Remuneração dos CRI da 3ª Série, quando em conjunto;
“ <u>Relatório de Verificação</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.26.10 abaixo;



“ <u>Reorganização Societária Autorizada</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.2(x) abaixo;
“ <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	significa as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, conforme indicadas na Cláusula 6.1 abaixo;
“ <u>Resolução CMN 4.373</u> ”	significa a Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
“ <u>RFB</u> ”	significa a Receita Federal do Brasil;
“ <u>Santander</u> ”	significa o Banco Santander (Brasil) S.A. instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42;
“ <u>Securitizadora</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Série</u> ”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.;
“ <u>Sistema de Vasos Comunicantes</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula Error! Reference source not found.Error! Reference source not found. deste Termo de Securitização;



“ <u>Taxa DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.3 abaixo;
“ <u>Taxa Substitutiva DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.2.3 abaixo;
“ <u>Taxa Substitutiva do IPCA</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.2 abaixo;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	significam os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.8 abaixo;
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”	significa o valor nominal unitário de cada CRI da 3ª Série, acrescido da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	significa o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.4 abaixo.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.



1.3. Aprovação Societária da Emissão. A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A ata da assembleia geral de acionistas da Devedora, realizada em 24 de janeiro de 2024, por meio da qual foi autorizada, dentre outras matérias, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI, será arquivada na JUCERJA e publicada no jornal “Diário Comercial” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da íntegra do referido documento no website do Jornal de Publicação, que providenciou a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

1.5. Aprovação Societária da Fiadora. A ata da reunião do conselho de administração da Fiadora, realizada em 24 de janeiro de 2024, por meio da qual foi autorizada, dentre outras matérias, a outorga da Fiança, para garantir o total cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão), será arquivada na JUCERJA e publicada no Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da íntegra do referido documento no website do Jornal de Publicação, que providenciou a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.



CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Corporativo – Créditos Imobiliários

2.1.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, aos CRI da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características estão descritas no **Anexo I** a este Termo de Securitização, da seguinte forma: **(i)** os Créditos Imobiliários da 1ª série são vinculados aos CRI da 1ª Série; **(ii)** os Créditos Imobiliários da 2ª série são vinculados aos CRI da 2ª Série; e **(iii)** os Créditos Imobiliários da 3ª série são vinculados aos CRI da 3ª Série. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.2. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i) Categoria:** “Corporativos”; **(ii) Concentração:** “Concentrados”; **(iii) Tipo de Segmento:** “Imóvel Comercial”; e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.1.3. Valor total dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão. O valor total da emissão de Debêntures será de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

2.1.4. Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela Emissora. Os Créditos Imobiliários são créditos performados uma vez que emitidos previamente à subscrição pela Securitizadora.

2.1.5. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, sendo que a integralização das Debêntures ocorrerá na mesma data de integralização dos CRI da respectiva Série exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora.

2.1.6. Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro. São condições precedentes para o implemento da integralização das Debêntures e, portanto, do desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI.

2.1.7. Pagamentos decorrentes do lastro. Observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados mediante depósito dos valores



devidos na Conta Centralizadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito.

2.1.8. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Conforme previsto na Resolução CVM 60, não é admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

2.1.9. Custódia. O presente Termo de Securitização, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão, **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos ao Termo de Securitização e aos itens (i) e (iii) serão custodiados pela Instituição Custodiante até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.1.9.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.1.9.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original do aditamento devidamente assinado, emitida eletronicamente, para fins de custódia.

2.1.9.3. Os Documentos Comprobatórios serão mantidos pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: (i) receber os Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

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

2.2. Administração e cobrança dos créditos. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.



CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. 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) Quantidade de Patrimônio Separado. o Patrimônio Separado é único.
- (ii) Número de Séries. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, “Séries” ou individual e indistintamente, “Série”), sendo que a quantidade de séries e a quantidade de CRI a ser alocada na primeira série (CRI da 1ª Série) na segunda série (CRI da 2ª Série) e na terceira série (CRI da 3ª Série) serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI efetivamente emitida, conforme prevista na Cláusula 3.3 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, de forma que a soma dos CRI alocada em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries será refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.
- (iii) Classe. Não há.
- (iv) Emissão. Esta é a 138ª (centésima trigésima oitava) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

3.2. Níveis de Subordinação. Não há.

3.3. Quantidade dos CRI. Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de *Bookbuilding*.

3.4. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.



3.5. Opção de Lote Adicional. A Emissora, conforme decisão conjunta com os Coordenadores e com a Devedora, poderá optar por aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, equivalentes a, na Data de Emissão, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Opção de Lote Adicional”). A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.6. Valor Total das Séries. Considerando o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.**, o valor total das Séries será definido conforme a alocação dos CRI em cada uma das Séries após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

3.7. Valor Nominal Unitário. Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

3.8. Data de Emissão dos CRI. A data de emissão dos CRI será 15 de fevereiro de 2024 (“Data de Emissão”).

3.9. Local de Emissão. São Paulo, estado de São Paulo.

3.10. Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, **(i)** os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2028 (“Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série” e “Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série”, respectivamente); e **(ii)** os CRI da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.192 (dois mil e cento e noventa e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2030 (“Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série”, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, “Datas de Vencimento” ou individual e indistintamente, “Data de Vencimento”);

3.11. Regime Fiduciário. As disposições acerca do Regime Fiduciário encontram-se descritas na Cláusula 9 abaixo.

3.12. Garantia Flutuante. Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

3.13. Garantias. Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias, sem prejuízo da Fiança constituída na forma da Escritura de Emissão, outorgada no âmbito das Debêntures.

3.14. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3.



3.15. Classificação de Risco. A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para emissão de relatório de classificação de risco dos CRI no âmbito desta Emissão. A nota de classificação de risco será objeto de revisão anual, durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, para a revisão periódica, conforme previsto no Termo de Securitização, da B3 e dos Titulares dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento e, no mesmo prazo, dará a ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio do site de Relações com Investidores da Emissora (<https://emissoes.virgo.inc/>, neste endereço, procurar por “CORP SOMA”, “documentos” e clicar em relatório de classificação de risco). Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá, **(i)** às expensas da Devedora e/ou da Fiadora, manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco, observada a possibilidade de substituição da Agência de Classificação de Risco por outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor’s, a Fitch Ratings ou a Moody’s; e **(ii)** manter atualizado o relatório de avaliação (*rating*) dos CRI objeto da Oferta, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, nos termos do Código ANBIMA, devendo, ainda, fazer com que a Agência de Classificação de Risco permaneça contratada para a emissão de relatórios anuais durante toda a vigência dos CRI, e entregar tais relatórios à CVM nos termos da regulamentação aplicável.

3.16. Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela B3 em nome dos respectivos Investidores para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.17. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular dos CRI, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, hipótese em que, a partir da data de disposição dos valores em questão, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta Centralizadora.

3.18. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a quaisquer 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.



3.19. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

3.20. Utilização de Derivativos. Não há.

3.21. Código ISIN:

(i) **Código ISIN dos CRI da 1ª Série.** BRIMWLCRIHB6.

(ii) **Código ISIN dos CRI da 2ª Série.** BRIMWLCRIHC4.

(iii) **Código ISIN dos CRI da 3ª Série.** BRIMWLCRIHD2.

3.22. Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais) serão colocadas sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.23. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão (isto é, sem considerar os CRI Adicionais, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.24. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores.

3.25. Destinação de Recursos dos CRI. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.

3.26. Destinação de Recursos das Debêntures. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro: (i) ao pagamento de gastos **ainda não incorridos** pela Devedora e/ou suas controladas (“Custos e Despesas Destinação Futura”), diretamente



atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no **Anexo VI-A** a este Termo de Securitização (“Contratos de Locação de Destinação Futura” e “Imóveis Destinação”, respectivamente); bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Destinação (“Destinação Futura”); e (ii) reembolso dos gastos **já incorridos** pela Emissora e/ou suas controladas, anteriormente à Emissão dos CRI, incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, conforme listados no **Anexo VI-B** a este Termo de Securitização (“Custos e Despesas Reembolso” e, em conjunto com os Custos e Despesas Destinação Futura, “Custos e Despesas”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação de imóveis descritos e listados no **Anexo VI-B** a este Termo de Securitização (“Contratos de Locação de Destinação de Reembolso” e, em conjunto com os Contratos de Locação de Destinação Futura, “Contratos de Locação”; e “Imóveis Reembolso” e, em conjunto com os Imóveis Destinação, “Imóveis Lastro”, respectivamente), bem como de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou reforma de unidades de negócios, inclusive relacionados a custos incorridos com benfeitorias, nos Imóveis Reembolso (“Destinação Reembolso” e, em conjunto com a Destinação Futura, “Destinação de Recursos”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nos **Anexos VI e VII** a este Termo de Securitização, respectivamente.

3.26.1. Os Imóveis Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos no **Anexo VI-B** deste Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação dos respectivos cartórios de registro de imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e as respectivas matrículas.

3.26.2. A Devedora declarou e certificou, na Escritura de Emissão, que: (i) não captou recursos por meio de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida de sua emissão tendo os Custos e Despesas Reembolso como destinação de recursos; e (ii) não captou recursos por meio de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida de sua emissão tendo os Custos e Despesas Destinação Futura como destinação de recursos.

3.26.3. A Devedora e a Securitizadora, declararam, na Escritura de Emissão, que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, conforme previsto no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.



3.26.4. Sem prejuízo do disposto acima, parte dos Custos e Despesas tem como destinação o reembolso ou o pagamento futuro, conforme o caso, de aluguéis devidos pela Devedora no âmbito de determinados Contratos de Locação. A Devedora, a Fiadora e a Emissora declararam, na Escritura de Emissão, ter ciência que as locadoras dos Contratos de Locação, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora, cederam e/ou poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

3.26.5. Para fins de esclarecimento acerca da destinação de recursos captados por meio dos CRI referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:

- (i) as Debêntures representam Créditos Imobiliários em razão de sua destinação, devidos pela Emissora independentemente de qualquer evento futuro;
- (ii) os termos dos Contratos de Locação estão especificados nos **Anexos VI-A e VI-B** deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, **(a)** a identificação dos valores envolvidos, **(b)** o detalhamento das despesas, **(c)** 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), e **(d)** a equiparação entre despesa e lastro;
- (iii) os valores captados a serem destinados para pagamento de aluguéis se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação conforme atualmente vigentes, não constando deles, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores e/ou imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iv) os Contratos de Locação de Destinação Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, por meio da apresentação de comprovantes de pagamentos e dos respectivos Contratos de Locação de Destinação Reembolso, na forma da Cláusula 3.26.9 abaixo;
- (v) os Contratos de Locação de Destinação Futura e as respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, por meio de comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas, conforme detalhado na Cláusula 3.26.10 abaixo;
- (vi) poderão ser inseridos novos contratos de locação ou imóveis como destinação de recursos, na forma da Cláusula 3.26.9 abaixo;



(vii) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas, conforme previsto na legislação aplicável;

(viii) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021 aplicáveis à Oferta; e

(ix) a Devedora declarou, na Escritura de Emissão, que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não pertencem ao mesmo grupo econômico.

3.26.6. Percentual dos recursos da Emissão utilizados para Destinação Futura. Os recursos a serem destinados aos Imóveis Destinação ou aos Contratos de Locação de Destinação Futura serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas no **Anexo VI-A** deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação ou a cada Contrato de Locação de Destinação Futura poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação ou para cada Contrato de Locação de Destinação Futura, conforme o caso.

3.26.7. Cronograma Indicativo da Destinação Futura. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme o **Anexo VI-B** deste Termo de Securitização (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que as Partes reconhecem desde já que o cronograma e a repartição da utilização dos recursos captados para fins da Destinação Futura é meramente indicativo, de modo que, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo ou alteração da repartição da utilização dos recursos captados entre os Contratos de Locação de Destinação Futura e os imóveis indicados no **Anexo VI-A** deste Termo de Securitização, **(i)** não haverá necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da Securitizadora, não será necessário notificar o Agente Fiduciário tampouco será necessário aditar o presente Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão; **(ii)** não restará configurado inadimplemento da Devedora, nem qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos nos termos aqui previstos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data do Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.26.8. Inserção de novos contratos de locação e/ou novos imóveis. A qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos contratos de locação ou novos imóveis, conforme o caso, para que sejam também objeto de destinação de recursos, **(i)** desde que observados os requisitos previstos na Cláusula 3.26.5 acima; **(ii)** se expressamente autorizado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI



reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e (iii) observado que poderão ser inseridos apenas contratos que estão vigentes desde data de emissão dos CRI.

3.26.8.1. A inserção de novos contratos de locação e/ou novos imóveis poderá ser solicitada pela Devedora mediante comunicação por escrito à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

3.26.8.2. No prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data do recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conformidade com os prazos previstos neste Termo de Securitização. A inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos contratos de locação e/ou imóveis será considerada aprovada.

3.26.8.3. Na hipótese de inserção de novos contratos de locação, deverá ser verificado se as partes dos novos contratos de locação a serem inseridos não são do mesmo grupo econômico da Devedora. Caso as partes dos novos contratos de locação pertençam ao mesmo grupo econômico da Devedora, deverá ser demonstrado qual seria o racional econômico dos aluguéis contratados entre empresas do mesmo grupo.

3.26.8.4. A inserção de novos contratos de locação e/ou imóveis deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à Escritura de Emissão, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.26.9. Comprovação da Destinação Reembolso. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente à assinatura deste Termo de Securitização, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do **Anexo VI-B** ao presente Termo de Securitização acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).

3.26.10. Comprovação da Destinação Futura. A comprovação da Destinação Futura, na forma da Cláusula 3.26.6 acima será feita semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures (“Data de Verificação”), até a Data de Vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, por meio (a) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos



recursos obtidos com a Emissão, nos termos do **Anexo VII** deste Termo de Securitização (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período do semestre anterior, acompanhado **(b)** de comprovantes de pagamentos das locações e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de despesas imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão.

3.26.10.1. Para fins do disposto na Cláusula 3.26.10 acima, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, documentos ou informações adicionais referentes à Destinação Futura ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, incluindo documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de qualquer determinação ou solicitação de autoridades ou órgãos reguladores, leis ou regulamentação aplicável.

3.26.10.2. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3.26.10 acima. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de “*gatekeeper*”, no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.8.10 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.26.10.3. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à Destinação Futura, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação Futura, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.



3.26.10.4. 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 aqui previstos e nos termos da Escritura de Emissão.

3.26.10.5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações constantes do Relatório de Verificação.

3.26.10.6. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas necessárias (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. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem: **(i)** despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes; ou **(iii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Emissora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

3.26.10.6.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora, os Titulares dos CRI ou o Agente Fiduciário em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Devedora nos termos da Cláusula 3.26.10.6 acima, a parte afetada deverá notificar em até 1 (um) Dia Útil a Devedora, e em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a parte afetada deverá cooperar com a Devedora e fornecer tempestivamente todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela parte afetada como resultado de qualquer perda e dano, nos termos descritos acima.

3.26.10.6.2. As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização.

3.26.10.7. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos do presente Termo de Securitização, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam esta Cláusula 3.8.



3.26.11. Observados os termos e condições aqui previstos, o **Anexo VI-A** poderá ser livremente alterado até a data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.27. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos estão 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, da Fiadora 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, conforme aplicável:

- (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 da Integralização das Debêntures da respectiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva Série;
- (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 nos Prospectos; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.28. Depósito para Distribuição Primária, Negociação Secundária e Custódia Eletrônica e Restrição à Negociação no Mercado Secundário. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.28.1. Não obstante o disposto na Cláusula 3.10, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores após



o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

3.29. Meios de Divulgação. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

3.30. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como **Anexo IV-A**, **Anexo IV-B** e **Anexo IV-C** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Preço de Subscrição e Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, **(a)** com relação aos CRI da 1ª Série e aos CRI da 2ª Série, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; e **(b)** com relação aos CRI da 3ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização (“Preço de Integralização”), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização.

4.1.1. Os CRI poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, **(i)** deverá ser observado o disposto nesta Cláusula 4.1; **(ii)** será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série; e **(iii)** o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva Série integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização do CRI decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo **(1)** vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao seu



comissionamento; e (2) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Devedora.

4.1.2. Sem prejuízo da subscrição dos CRI, na forma indicada na Cláusula 4 acima, os CRI somente serão integralizados após a verificação de determinadas condições conforme indicadas no Contrato de Distribuição, observados os termos e condições ali previstos.

4.2. Atualização Monetária dos CRI:

- (i) Atualização Monetária dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série não será atualizado monetariamente.
- (ii) Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente conforme previsto na Cláusula **Error! Reference source not found.**

4.3. Remuneração dos CRI:

- (i) Remuneração dos CRI da 1ª Série. A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.2 abaixo.
- (ii) Remuneração dos CRI da 2ª Série. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.3 abaixo.
- (iii) Remuneração dos CRI da 3ª Série. A Remuneração dos CRI da 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.4 abaixo.

4.4. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do Indicador de Referência. Os procedimentos aplicáveis em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do indicador de referência estão dispostos na Cláusula 5.1.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

4.5. Pagamento da Remuneração. Os pagamentos da Remuneração dos CRI de cada uma das Séries serão efetuados nas datas indicadas nas Cláusulas 5.5.1, 5.5.2 e 5.5.3 deste Termo de Securitização.



4.6. Amortização dos CRI:

(i) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 1ª Série ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso) será pago na Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, conforme tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização (“Data de Amortização dos CRI da 1ª Série”). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Am_i = V_{ne} \times Tai$$

Onde:

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

V_{ne} = conforme abaixo definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** a este Termo de Securitização.

(ii) Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 2ª Série ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso) será pago na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série (“Data de Amortização dos CRI da 2ª Série”), conforme tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Am_i = V_{ne} \times Tai$$

Onde:

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

V_{ne} = conforme abaixo definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** a este Termo de Securitização.

(iii) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI da 3ª Série ou dos Eventos de Liquidação do



Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, a serem pagas em 15 de fevereiro de 2029 e na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série (cada uma, uma “Data de Amortização dos CRI da 3ª Série”, sendo, em conjunto com a Data de Amortização dos CRI da 1ª Série e a Data de Amortização dos CRI da 2ª Série, cada uma, uma “Data de Amortização”), conforme tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Am_i = V_{ne} \times Tai$$

Onde:

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

V_{ne} = conforme abaixo definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** a este Termo de Securitização.

4.7. Depósito dos Pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI. Os pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI serão realizados por meio da B3.

4.8. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emissora nos termos aqui previstos, os débitos em atraso vencidos e não pagos, pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o montante inadimplido; **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** apenas com relação aos CRI da 3ª Série, correção monetária, calculada pela variação do IPCA, respeitada a menor periodicidade definida por lei, sendo certo que este item “(iii)” não será aplicável para os valores que sofrerem Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora.

4.9. Isenção de Penalidade e Encargos. Não haverá.

4.10. Conversão de Moeda Estrangeira para Reais. Não haverá.

4.11. Repactuação Programada. Não haverá.



CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 3ª Série serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série, até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 3ª Série (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, conforme o caso calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, dos CRI da 3ª Série após atualização, incorporação de juros e/ou, após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

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

“**n**” = número total de números índices considerados na Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série, sendo “n” um número inteiro;

“**NI_k**” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário, referente ao mês anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja em março, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de fevereiro, divulgado no mês de março. Após a Data de Aniversário dos CRI da 3ª Série, valor do número-índice do IPCA referente ao mês de divulgação. O



mês de divulgação refere-se à data de cálculo da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série;

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

“**dup**” = número de Dias Úteis entre a **(a)** inclusive, a Data de Início de Rentabilidade dos CRI da 3ª Série ou a Data de Aniversário, imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e **(b)** a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro; e

“**dut**” = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dut” um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Observações:

(i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade em caso de alteração.

(ii) Os fatores resultantes expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento.

(iii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

(iv) Considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 15 de cada mês, e caso não seja um Dia Útil, considera-se o Dia Útil imediatamente posterior.

(v) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI da 3ª Série consecutivas.

(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 imediatamente anterior; e

(vii) Caso o Nik não seja divulgado até a Data de Aniversário, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator “C” um número índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado” e “Projeção”, respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:



Nikp = corresponde ao Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

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

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice do IPCA correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA e as Projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI da 3ª Série, será utilizada, em sua substituição, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Devedora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo, sendo que, no caso de inexistir substituo legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os Titulares dos CRI da 3ª Série (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização), para que os Titulares dos CRI da 3ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro a ser aplicado para correção monetária dos CRI da 3ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da 3ª Série previstas neste Termo de Securitização, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Devedora quando da deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA.

5.1.3. Caso o IPCA, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série de que trata a Cláusula 5.1.2 acima, referida assembleia não



será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, ou, caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(a)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; **(b)** da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, **(c)** em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, resgatar os CRI da 3ª Série e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, será considerado o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo.

5.2. Remuneração CRI da 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 1ª Série”), sendo a Remuneração dos CRI da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Integralização dos CRI da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J” = valor unitário da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



“**VNe**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Fator de Juros**” = correspondente ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

“**Fator DI**” = produtório das taxas DI desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

“**k**” = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”;

“**n**” = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“**TDI_k**” = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

“**DI_k**” = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

“**Fator Spread**” = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:



“*spread*” = sobretaxa da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “**DP**” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série:

(i) Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão $(1 + \text{TDIk})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + \text{TDIk})$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para efeito do cálculo de Dik será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de Dik será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 15, 14, 13, 12 e 11 são Dias Úteis).

5.2.1 A definição da taxa final da Remuneração dos CRI da 1ª Série nos termos da Cláusula 5.2 será refletida por meio de aditamento a este Termo de Securitização, a ser formalizado após o Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação societária adicional.

5.2.2 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI da 1ª Série, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI disponível, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.



5.2.3 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para da Taxa DI, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI da 1ª Série definam, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos Debêntures da 1ª Série, e consequentemente dos CRI da 1ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”).

5.2.4 Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da 1ª Série, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Emissora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI.

5.2.5 Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série de que trata a Cláusula 5.2.4 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.6 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva DI em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto neste Termo de Securitização), a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva DI; **(ii)** da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, resgatar os CRI da 1ª Série mediante pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, será considerada a última Taxa DI divulgada.



5.3. Remuneração dos CRI da 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de *duration* mais próxima à *duration* dos CRI da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à ‘DI x Pré’, 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 2ª Série”), sendo a Remuneração dos CRI da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração dos CRI da 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Vne**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

“**Fator de Juros**” = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

“**Taxa**” = taxa da Remuneração dos CRI da 2ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e



“DP” = número de Dias Úteis entre a data de término do Período de Capitalização imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

5.3.1. A definição da taxa final da Remuneração dos CRI da 2ª Série nos termos da Cláusula 5.3 será refletida por meio de aditamento a este Termo de Securitização, a ser formalizado após o Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação societária adicional.

5.4. Remuneração dos CRI da 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em todo caso, limitado ao maior valor entre: **(i)** 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 3ª Série” e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da 1ª Série e Remuneração dos CRI da 2ª Série, “Remuneração”), sendo a Remuneração dos CRI da 3ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = [VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)]$$

Onde:

“J” = valor unitário da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$



Onde:

“Taxa” = taxa da Remuneração dos CRI da 3ª Série, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

“DP” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

5.5. Pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI. Quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI e/ou ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, ressalvadas as obrigações pecuniárias perante o Fundo de Despesas e às despesas da Emissão, deverão estar disponíveis na Conta Centralizadora até a Data de Pagamento das Debêntures, prevista no **Anexo V** à Escritura de Emissão.

5.5.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 1ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e, o último, na Data de Vencimento do CRI da 1ª Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série”).

5.5.2. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 2ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série”).

5.5.3. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 3ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2024 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série”).

5.5.4. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração e da Data de Amortização, conforme o caso, conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO POR ALTERAÇÃO DE TRIBUTO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO



6.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado por Alteração de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão) nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou **(iii)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI, nos termos da Cláusula 5.1.3 acima e da Cláusula 5.2.5 acima, respectivamente.

6.1.1. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures. Haverá resgate antecipado dos CRI, em conjunto ou de determinada Série dos CRI, conforme o caso, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 6.1 acima (“Resgate Antecipado dos CRI”). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente:

- (i) ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série a serem resgatados, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI; e
- (ii) caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento (“Valor de Resgate Antecipado dos CRI”).

6.1.1.1. O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado mediante envio de comunicação individual pela Emissora a cada um dos Titulares dos CRI da respectiva Série ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 16.1 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, para a B3 e para a ANBIMA, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado”). A Comunicação de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo conterá: **(i)** a data do Resgate Antecipado por Alteração de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor a ser pago será correspondente ao Valor



de Resgate Antecipado dos CRI previsto na Cláusula 6.1.1 acima; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.1.2. O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado por meio do Banco Liquidante, observado ainda o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes abaixo.

6.1.1.3. Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

6.1.1.4. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão e replicadas neste Termo de Securitização, na Cláusula 6.2.1 abaixo, não sanadas no prazo de cura eventualmente aplicável, deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 1 (um) Dia Útil da sua ocorrência. Nesta hipótese, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2.4 abaixo.

6.2.1. São considerados Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de: (a) cessação das atividades empresariais pela Emissora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), exceto se em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada (conforme definido abaixo); (b) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, exceto se, (1) em relação à Devedora, à Fiadora e/ou às Controladas Relevantes, em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada ou (2) em relação a quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, se em virtude da cessação voluntária de suas respectivas atividades empresariais e desde que não gere um Efeito Adverso Relevante, inclusive em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela Fiadora e/ou por quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora; (d) pedido de falência da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo



legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, pelas próprias sociedades, independentemente do processamento do respectivo pedido ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores; (g) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada; ou (i) qualquer evento análogo aos procedimentos previstos nos subitens (a) a (g) acima que caracterize comprovado estado de insolvência da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora, nos termos da legislação aplicável. Para fins deste Termo de Securitização, são consideradas “Controladas Relevantes” as sociedades controladas diretas ou indiretas da Fiadora e que detenham faturamento maior ou igual a 10% (dez por cento) do faturamento bruto da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;

(iii) transformação do tipo societário da Devedora ou da Fiadora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira a que estejam sujeitas a Devedora e/ou a Fiadora e/ou suas respectivas controladoras, coligadas ou controladas (“Afiliadas”), no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, mesmo que na qualidade de garantidoras;

(v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer licença, autorização ou outorga ambiental necessária ao regular desempenho das atividades da Devedora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes, exceto (a) por aquelas licenças ou autorizações que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação, (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes, nas esferas judiciais ou administrativas, e para a qual tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (c) por aquelas licenças ou autorizações cuja ausência não cause um Efeito Adverso Relevante na Devedora, na Fiadora e/ou nas Controladas Relevantes ou afete a capacidade de cumprimento das obrigações presentes na Escritura de Emissão;

(vi) se as obrigações da Escritura de Emissão, incluindo a Fiança, forem objeto de questionamento de ordem litigiosa, extrajudicial, judicial, arbitral ou administrativa



instaurado pela Devedora, pela Fiadora, por suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum;

(vii) proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutabilidade, revogação ou rescisão total da Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensão em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua publicação;

(viii) descumprimento das obrigações relacionadas à destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, conforme estipulado na Escritura de Emissão;

(ix) violação de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção, bem como a ocorrência de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial instaurado, pela Devedora, pela Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou os respectivos administradores, funcionários ou representantes, agindo em seu nome ou em seu benefício (“Partes Relacionadas”), e/ou inclusão da Devedora, da Fiadora, de suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(x) violação pela Devedora, pela Fiadora, suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, ou suas Partes Relacionadas, das normas que versem sobre atos lesivos à administração pública ou ao sistema financeiro nacional ou ao meio ambiente, crimes contra a ordem tributária, lavagem de dinheiro, trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou prostituição, exceto pela acusação de violação das normas que versam sobre trabalho análogo ao escravo objeto do Inquérito Civil nº 003241.2015.02.000-3, instaurado pelo Ministério Público do Trabalho, e da ação anulatória nº 1001477-16.2018.5.02.0071, distribuída à 71ª Vara do Trabalho de São Paulo envolvendo a Devedora (atual denominação da Fábula Confecção e Comércio de Roupas Ltda.), a Plantage Confecção e Comércio de Roupas Ltda., e a RBX Rio Comércio de Roupas Ltda. (“Ação Anulatória” e, em conjunto, “Processos Trabalhistas”), conforme descritos, nesta data, no item 4 da versão 8 do Formulário de Referência da Fiadora, datado de 7 de dezembro de 2023;

(xi) descumprimento pela Devedora e/ou pela Fiadora de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora e/ou a Fiadora que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira;

(xii) prestação de quaisquer garantias, reais ou fidejussórias, pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum em benefício de terceiros, exceto caso a garantia seja prestada em favor da Devedora, da Fiadora e/ou de quaisquer das demais controladas diretas ou indiretas da Fiadora,



desde que tenham suas respectivas demonstrações financeiras consolidadas nas demonstrações financeiras da Fiadora;

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, assumida nessa Escritura de Emissão ou em quaisquer dos Documentos da Operação, exceto se no contexto da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada; e

(xiv) caso a Devedora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que submeteram trabalhadores a condições análogas às de escravo ou na Lista Nacional de Condenações por Tráfico de Pessoas ou por Submissão de Trabalhadores a Condições Análogas à de Escravo.

6.2.2. São considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático, conforme previstas na Escritura de Emissão:

(i) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou a Fiadora e/ou quaisquer de suas Afiliadas, no mercado local ou internacional, com qualquer instituição financeira e/ou no âmbito do mercado de capitais, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de cura aplicável conforme respectivo instrumento contratual;

(ii) alteração, mudança ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Devedora e/ou da Fiadora ou de suas respectivas Afiliadas, exceto se tal alteração ocorrer exclusivamente (a) entre sociedades do grupo econômico da Devedora e/ou da Fiadora, e desde que, cumulativamente: (i) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Devedora; (ii) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (iii) não haja impacto negativo nas garantias da Emissão; ou (b) no contexto da Operação Permitida;

(iii) descumprimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, ou em qualquer dos documentos relacionados à Oferta, e não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados do referido descumprimento;

(iv) proferimento de decisão judicial de invalidade, nulidade, inexecutibilidade, revogação ou rescisão parcial da Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exceto caso seja revertida ou suspensa em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua publicação;



(v) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, confiscar, desapropriar, intervir (incluindo, sem limitação, requisição, tombamento e servidão), ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos da Devedora e/ou da Fiadora, que, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, possa impor entrave relevante à manutenção do curso ordinário de seus negócios;

(vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação seja falsa, inconsistente, incorreta ou insuficiente;

(vii) constituição de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre ativos relevantes da Devedora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação;

(viii) redução do capital social da Devedora e/ou da Fiadora, sob qualquer forma, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) exclusivamente no caso de absorção de prejuízos acumulados; (c) em decorrência da Operação Permitida e/ou de eventual Reorganização Societária Autorizada (conforme abaixo definido); ou (d) os ativos, bens ou direitos objetos da redução do capital forem integralmente destinados à Fiadora;

(ix) cessão, promessa de cessão, venda ou alienação, pela Devedora e/ou pela Fiadora, por qualquer meio, seja de forma gratuita ou onerosa, de ativos relevantes da Devedora e/ou da Fiadora, considerando-se como ativos relevantes aqueles cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do ativo não circulante da Fiadora, considerado de forma consolidada, conforme verificado em suas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas divulgadas e vigentes no momento da respectiva verificação, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) no contexto da Operação Permitida; ou (c) tais ativos forem destinados à Fiadora e/ou Afiliadas da Devedora e/ou da Fiadora, ou, ainda, a outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Devedora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, devendo, no caso deste item (c), tais sociedades receptoras de referido(s) ativo(s) aderirem como fiadoras das Debêntures, estando as Devedora, a Fiadora e a Emissora autorizadas a celebrar aditamento à Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;



(x) ocorrência de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão da Devedora, da Fiadora e/ou de suas respectivas Afiliadas, exceto (a) se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (b) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada no contexto da Operação Permitida; (c) pela cisão parcial da Devedora, com incorporação integral da parcela cindida pela Fiadora, sendo certo que a Securitizadora declara estar ciente da referida possibilidade para fins do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (d) se a incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão for realizada entre a Devedora e/ou a Fiadora e/ou outras sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum da Devedora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, (1) a Fiadora seja mantida como controladora, direta ou indireta, da Devedora e das referidas sociedades envolvidas na reorganização societária; (2) a Devedora obtenha e/ou a Fiadora mantenha o registro de companhia aberta na CVM; (3) o atual grupo de controle da Fiadora seja mantido; e (4) caso a(s) sociedade(s) resultante(s) das operações acima não seja(m) integralmente detida(s) pela Devedora e/ou pela Fiadora, direta ou indiretamente, a(s) referida(s) sociedade(s) se torne(m) fiadora(s) das Debêntures, nos termos aqui previstos (“Reorganização Societária Autorizada”), estando dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para autorizar a Emissora a formalizar o aditamento à Escritura de Emissão para refletir as respectivas novas fiadoras;

(xi) não observância do seguinte índice financeiro, a ser calculado pela Fiadora, semestralmente, e acompanhado pela Emissora, sendo que a primeira apuração deverá considerar as informações financeiras consolidadas da Fiadora relativas ao período de três meses findo em 30 de junho de 2024 e a última apuração até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures e/ou pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures, o que ocorrer primeiro, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Fiadora, auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes, conforme aplicável, em até 15 (quinze) dias corridos após a publicação das respectivas demonstrações financeiras (“Índice Financeiro”): relação entre Dívida Líquida e EBITDA, a nível consolidado, inferior a 2,0x;

(xii) ocorrência de quaisquer hipóteses contidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xiii) a Devedora e/ou a Fiadora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(xiv) cancelamento do registro de companhia aberta da Fiadora na CVM, exceto se em decorrência da Operação Permitida;

(xv) se a Fiança não for devidamente constituída, conforme prazos definidos na Escritura de Emissão, e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível ou, de



qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida, salvo se for revertida no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência, observada a Operação Permitida e o disposto na Cláusula 8.2.9 abaixo;

(xvi) se, a partir da presente data, a Devedora, a Fiadora e/ou suas Afiliadas tiver(em) título protestado por falta de pagamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu valor equivalente em moeda estrangeira, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Devedora à Securitizadora que (1) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (2) o protesto foi cancelado, sustado ou suspenso, (3) foram apresentadas garantias em juízo e aceitas pela autoridade judicial competente;

(xvii) concessão de mútuos, pela Devedora e pela Fiadora, a seus acionistas e/ou a quaisquer terceiros, exceto (a) caso haja aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; ou (b) caso os mútuos sejam celebrados exclusivamente entre a Devedora, a Fiadora e/ou quaisquer das controladas diretas ou indiretas da Devedora e/ou da Fiadora;

(xviii) caso a Devedora, a Fiadora, suas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum descumpram qualquer das obrigações estabelecidas no acordo judicial no âmbito da Ação Anulatória;

(xix) a realização de operações e/ou prática de ato em desacordo com o objeto social da Devedora e/ou da Fiadora;

(xx) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seus respectivos estatutos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas, exceto (a) caso sejam incluídas atividades secundárias ou relacionadas à decoração, artigos de casa, mesa e banho; ou (b) se em decorrência da Operação Permitida;

(xxi) decisão condenatória administrativa, judicial ou arbitral de violação das Leis Socioambientais, pela Devedora, Fiadora, qualquer das suas respectivas Afiliadas e/ou sociedades sob controle comum, exceto caso a violação não cause um Efeito Adverso Relevante; e

(xxii) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos e/ou pagamento de juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista ou qualquer outra forma de distribuição, pela Devedora aos seus acionistas, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso esteja em descumprimento com qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável.



6.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.2.1 acima, as obrigações decorrentes dos CRI tornar-se-ão automaticamente vencidas, independente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.2.2 acima, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso da não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e realizar o consequente resgate obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.2.5. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures conforme previsto nas Cláusulas acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora, conforme pagos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.

6.2.6. Os valores indicados nos itens (iv) e (xi) da Cláusula 6.2.1 acima, e nos itens (i) e (xvi) da Cláusula 6.2.2 acima serão corrigidos anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA, a partir da Data de Emissão, ou na falta deste, pelo índice oficial que vier a substituir o IPCA.

6.2.7. Para fins deste Termo de Securitização, serão consideradas as seguintes definições:

“Dívida Líquida” significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas consolidadas ou informações financeiras trimestrais revisadas, conforme aplicável, da Grupo Soma, o valor calculado igual à soma (sem repetição dos valores que se enquadrem em mais de uma categoria) dos (i) passivos junto a instituições financeiras; (ii) empréstimos e financiamentos com quaisquer terceiros, inclusive acionistas; (iii) títulos e valores mobiliários representativos de dívidas emitidos; (iv) mútuos; (v) aquisição de ativos fixos a pagar sobre as quais incorram juros (vi) aquisição de participações em outras empresas a pagar exceto por aquelas mediante permuta ou troca de participações societárias; e (vii) saldo dos derivativos, diminuído das disponibilidades (caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata), sendo



certo que do montante equivalente à soma dos itens “i” a “vii” devem ser deduzidos os valores correspondentes aos Recebíveis de Cartões de Crédito, incluindo na rubrica “Contas a Receber”, de modo que os Recebíveis de Cartões de Crédito sejam tratados como equivalentes de caixa.

“Recebíveis de Cartões de Créditos” significam os direitos creditórios de titularidade da Grupo Soma, oriundos da venda de bens e/ou da prestação de serviços pela Grupo Soma em seus estabelecimentos, cujo pagamento seja realizado por meio de transações com cartões de débito e/ou crédito desde que não tenham sido (i) onerados, de qualquer forma, em quaisquer operações e/ou (ii) objeto de adiantamento pela Grupo Soma. Sendo certo, que essas transações de cartões de débito e/ou crédito devem ser apresentadas nas demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Grupo Soma informando que tais valores estão líquidos dos itens (i) e (ii), caso contrário, não serão considerados na Dívida Líquida.

“EBITDA”: significa, com base nas últimas demonstrações financeiras auditadas ou informações financeiras trimestrais revisadas, conforme aplicável, consolidadas da Grupo Soma, lucro (prejuízo) líquido acumulado dos últimos 12 (doze) meses, antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro e de despesas de depreciação e amortização, e excluindo a perda por *impairment* de ativos.

“Controle”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. Qualquer referência à “coligada” deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

6.2.8. Para os fins do disposto acima, o Índice Financeiro deverá ser calculado com base nas normas contábeis aplicáveis à época da elaboração das respectivas demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas (“Normas Aplicáveis”). Desse modo, a Grupo Soma desde já se compromete a apresentar à Securitizadora todas as informações contábeis necessárias para que a Emissora possa verificar o Índice Financeiro com base nas Normas Aplicáveis, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Grupo Soma que, por sua vez, serão auditadas ou revisadas, conforme aplicável, pelos auditores independentes da Grupo Soma à época. A Grupo Soma e a Devedora auxiliarão a Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Securitizadora possa verificar o Índice Financeiro.

6.3. Resgate Antecipado dos CRI em razão da ausência de acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão da hipótese prevista no item (iii) da Cláusula 6.1 acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais



encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora.

6.4. Amortização Extraordinária Facultativa. Não haverá amortização extraordinária facultativa dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

7.1. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

7.1.1. Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”):

(i) a Securitizadora deverá encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, comunicação aos Titulares dos CRI, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, informando-os sobre: **(a)** se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será relativa a totalidade dos CRI ou a totalidade de determinada Série dos CRI; **(b)** eventual condicionamento do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures a um valor mínimo de CRI que será objeto de resgate antecipado, conforme aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI; **(c)** o valor de eventual prêmio em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, oferecida pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo; **(d)** a forma de manifestação dos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(e)** a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares dos CRI; e **(f)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e

(ii) a Securitizadora terá 5 (cinco) Dias Úteis, contados do término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, previsto no inciso (i) acima, para enviar notificação à Devedora informando a da quantidade de CRI a ser resgatada bem como o valor devido aos Titulares dos CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, consequentemente, o valor correspondente ao pagamento antecipado das Debêntures em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado das Debêntures.

7.1.2. A Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI à aceitação por um percentual mínimo de Titulares dos CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e no Edital de



Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Caso a quantidade de Titulares dos CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à quantidade mínima de CRI proposto pela Devedora, se for o caso, será facultado à Devedora não pagar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, conseqüentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

7.1.3. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, ou ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série a serem resgatados, conforme o caso, acrescido; **(ii)** da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado, acrescido; **(iii)** de 2 (dois) Dias Úteis adicionais da respectiva Remuneração, em conformidade com o disposto neste Termo de Securitização, caso o pagamento pelo resgate antecipado dos CRI seja realizado pela Emissora aos Titulares dos CRI da respectiva Série 2 (dois) Dias Úteis posteriormente ao pagamento pela Devedora à Emissora dos valores devidos pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; **(iv)** caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento; e **(v)** se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

7.1.4. Deverá ser assegurado a todos os Titulares dos CRI igualdade de condições para aceitar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.5. Os CRI resgatados em razão de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.1.6. O resgate antecipado total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.

7.1.7. Em caso de aceite, pelos Titulares dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 e a ANBIMA deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com a interveniência anuência do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Os CRI não contarão com quaisquer garantias.



8.2. Fiança. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou, ainda, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures e, se aplicável, dos encargos moratórios das Debêntures, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração do Agente Fiduciário e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Emissora, do Agente Fiduciário e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte (“Obrigações Garantidas”), bem como o cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte, a Fiadora, por meio da Escritura de Emissão, obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, de forma solidária com a Devedora, perante a Emissora, na qualidade de emissora, como principal pagadora, nos termos dos artigos 818 e 822 do Código Civil (“Fiança”).

8.2.1. A Fiança é outorgada pela Fiadora desde a data de emissão das Debêntures até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.2. A Fiadora renunciou expressamente, na Escritura de Emissão, aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839 e 844 todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.

8.2.3. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pela Fiadora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora.

8.2.4. A Fiança é prestada pela Fiadora de forma solidária com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará, observado o disposto na Cláusula 8.2.2 acima, até o integral cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão.

8.2.5. Cabe à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.6. A Fiança será paga pela Fiadora no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do comprovado recebimento de comunicação enviada, por escrito, pela Emissora e/ou pelo



Agente Fiduciário à Fiadora informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes devidos à Emissora a título de principal, remuneração das Debêntures ou encargos de qualquer natureza, inclusive em caso de recuperação judicial, decretação de falência ou pedido de autofalência da Devedora, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures. A comunicação a ser enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário à Fiadora a respeito da falta de pagamento deverá ser realizada na mesma data em que se verificar o respectivo inadimplemento.

8.2.7. O pagamento citado na Cláusula 8.2.6 acima deverá ser realizado pela Fiadora de acordo com as instruções recebidas da Emissora e/ou do Agente Fiduciário e com os procedimentos estabelecidos da Escritura de Emissão.

8.2.8. A Fiadora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão, a somente exigir e/ou demandar a Devedora, por qualquer valor honrado pela Fiadora, nos termos da Fiança, após a Emissora ter recebido todos os valores a eles devidos nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo e ajustado, nos termos da Escritura de Emissão, que a inobservância, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Emissora não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade previstos na Escritura de Emissão.

8.2.9. A Devedora, a Fiadora e a Securitizadora acordaram, de mútuo e comum acordo, por meio da Escritura de Emissão, que, uma vez concluída a Operação Permitida, nos termos do Fato Relevante 05/02 e do Acordo de Associação, com a consequente extinção da Fiadora e a sucessão das obrigações por ela assumidas na Escritura de Emissão pela Arezzo&Co e/ou pela sociedade resultante da Operação Permitida (“Sociedade Resultante da Operação Permitida”), a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização deverão ser aditados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da conclusão da reorganização societária a ser realizada no âmbito da Operação Permitida, substancialmente na forma do Anexo VII da Escritura de Emissão e do **Anexo VIII** a este Termo de Securitização, conforme o caso, observado o disposto na Escritura de Emissão, sendo certo que a celebração de referidos aditamentos independerá de nova aprovação societária da Devedora, da Arezzo&Co e/ou da Sociedade Resultante da Operação Permitida e/ou da Securitizadora ou, ainda, de aprovação em Assembleia Geral de Debenturista e/ou em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.



CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Nos termos previstos pelos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu o regime fiduciário, nos termos desta Cláusula 9, sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

9.2. Constituição de um Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total de todos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 14.430.

9.3. Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais **(i)** não responderão perante os credores da Emissora, por qualquer obrigação, **(ii)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(iii)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados.

9.4. Destituição e Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída, substituída ou renunciar, a administração do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares dos CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares dos CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.4.1. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.4.2. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.

9.4.3. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a escolha da nova securitizadora para administrar o Patrimônio Separado.

9.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderão apenas pelos itens elencados na Cláusula 9.6 abaixo; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos



CRI, conforme previsto na Cláusula 9.7 abaixo; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5.1. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo as Aplicações Financeiras Permitidas.

9.6. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.7. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI. O Regime Fiduciário aqui instituído produz efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

9.8. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

9.9. Aplicações Financeiras. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo as Aplicações Financeiras Permitidas.

9.10. Registro. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

9.11. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.11.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão e Boletim de Subscrição Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e



(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.11.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.12. Exercício social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da Emissora.

9.13. Obrigações da Emissora com relação à administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria “S2”, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários, não sendo exigida qualquer outra autorização ou outro consentimento para tanto;
- (iii) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;



- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações neles assumidas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (d) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeita; (e) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (f) não resultarão na criação de qualquer ônus; (g) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (h) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;
- (x) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xi) 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;
- (xii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto nas



Leis Socioambientais, exceto por aquelas determinações que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial que estejam com suas exigibilidades devidamente suspensas, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, sendo certo que a referida exceção não se aplica à violação das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais referentes **(a)** ao trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como ações que incentivem a prostituição, à violação dos direitos dos indígenas e silvícolas e à discriminação de raça e/ou gênero; e **(b)** às Leis Anticorrupção, a crimes financeiros e incentivo ao terrorismo;

(xiii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xiv) **(a)** possui registro atualizado junto à CVM, **(b)** não apresenta pendências junto a esta autarquia, bem como **(c)** até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(xv) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xvi) a Emissora e suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção;

(xvii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(xviii) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(xix) inexistente **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xx) não existem contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição, ou à



violação dos direitos dos indígenas e silvícolas, ou à discriminação de raça e/ou gênero;

(xxi) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(xxii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação; e

(xxiii) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

10.2. Obrigações Adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, sem prejuízo das demais previstas na regulamentação aplicável, obriga-se a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;

(iii) fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora;

(iv) submeter suas demonstrações financeiras, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado, no âmbito da CVM, observadas as disposições aplicáveis;

(v) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;

(vi) manter atualizado todos e quaisquer registros perante a CVM;

(vii) cumprir as condutas das normas de ofertas públicas aplicáveis, incluído, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e Resolução CVM 60;

(viii) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos em seu estatuto



social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;

(x) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Inadimplemento;

(xi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(xii) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, as Leis Socioambientais, as Leis Anticorrupção, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;

(xiii) calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e a Remuneração dos CRI;

(xiv) cumprir as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60;

(xv) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;

(xvi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;

(xvii) cumprir fielmente as obrigações previstas nos instrumentos de emissão dos títulos de securitização;

(xviii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xix) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;

(xx) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(xxi) fiscalizar os serviços prestados por quaisquer terceiros contratados, caso estes não sejam entes regulados pela CVM;



(xxii) no caso de títulos de securitização admitidos à negociação em mercados organizados, estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria companhia;

(xxiii) quando da aquisição dos direitos creditórios que servirão de lastro à operação de securitização, verificar se o montante atribuído a algum devedor representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

(xxiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

(xxv) sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento E, da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;

(xxvi) **(a)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, 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; **(b)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(c)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, no prazo de 1 (um) Dia Útil após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;



(xxvii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxviii) contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante dos CRI, o Escriturador, a Instituição Custodiante, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Devedora;

(xxix) em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário 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;

(xxx) observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(a)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(b)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não



praticuem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e

(**xxxi**) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

10.3. Obrigações quanto à Oferta. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas. Ademais, a Emissora está ciente de que está vedada de realizar quaisquer atos descritos no artigo 18 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Agente Fiduciário. Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI descritas neste Termo de Securitização.

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

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

- (i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;



- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta nos **Anexos III e IV** deste Termo de Securitização;
- (iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo V** deste Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (x) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários na medida em que os atos societários da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável;
- (xi) que 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 mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (xii) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;



(xiii) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xv) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(xvi) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Socioambientais, das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; (c) não faz uso de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como não adota ações que incentivem a prostituição; e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(xvii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(xviii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(xix) nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

11.4. Vigência da Prestação de Serviços do Agente Fiduciário. Observadas as disposições desta Cláusula 11 deste Termo de Securitização, a vigência da prestação dos serviços do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, será equivalente a Data de Vencimento dos CRI.

11.5. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário. São deveres e obrigações do Agente Fiduciário:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;



- (ii)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços;
- (iv)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (v)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;
- (vi)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (vii)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix)** comunicar os Titulares dos CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (x)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xii)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;



- (xiii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv)** comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI com objetivo de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xv)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, da Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados na Instituição Custodiante e registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xvii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xix)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xx)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xxi)** manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares dos CRI;
- (xxii)** elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxiii)** comunicar os Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da



Operação e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

(xxiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

(xxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(xxvi) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxviii) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e

(xxix) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, incluindo mas não se limitando às Leis Socioambientais e às Leis Anticorrupção.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do



prazo referido acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos dos Titulares dos CRI presentes.

11.7. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá, nos termos desta Cláusula 11, integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Substituição Permanente. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

11.10. Substituto Provisório. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.11. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

11.11.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário (i) à título de implantação e análise da Destinação Reembolso, será devida parcela única de R\$ 24.655,00 (vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, e (iii) parcelas



semestrais no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação futura dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido em julho de 2024, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela anual prevista no item de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference calls*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

11.11.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata temporis*, se necessário.

11.11.4. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.



11.11.5. A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.11.6. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRFF (Imposto de Renda e Proventos de Qualquer natureza) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.11.7. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 ao(s) titular(es) do(s) CRI.

11.11.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.11.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos Titulares dos CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.11.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

11.11.11. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário 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, 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 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 solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência

11.12. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.13. Atuação Vinculada. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo.

11.14. Presunção de Veracidade. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.15. Renúncia. O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

11.16. Escopo de Atuação. O Agente Fiduciário, ou partes a ele relacionadas, não prestará quaisquer outros serviços para a Emissão dos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função, observados os limites indicados nesta Cláusula 11 deste Termo de Securitização.

11.17. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal, contratual ou



regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.18. Demais Prestadores de Serviços. Exceto por aqueles que foram indicados nos termos deste Termo de Securitização, os demais prestadores de serviços no âmbito da Oferta dos CRI serão oportunamente indicados nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.19. Instituição Custodiante. A instituição custodiante dos CRI será a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Instituição Custodiante”).

11.20. Escriturador. A instituição responsável pela escrituração dos CRI será 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, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Escriturador”).

11.20.1. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

11.21. Banco Liquidante. O banco liquidante dos CRI será 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 sob o nº 60.701.190/0001-04 (“Banco Liquidante”).

11.21.1. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante dos CRI sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

11.22. Auditor Independente do Patrimônio Separado. o auditor independente do Patrimônio Separado será 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 sob o nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou quem vier a substituí-lo.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA –ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os Titulares de cada uma das Séries dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI de todas as Séries ou dos Titulares dos CRI de cada uma das Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI e não afetar adversamente os direitos das demais Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo, mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, **(2)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, inclusive a Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série, **(3)** Data de Vencimento, e **(4)** Resgate Antecipado dos CRI e/ou Valor de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série; **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(b)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização; **(c)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(d)** obrigações do Agente Fiduciário; **(e)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(f)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures; **(g)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora; e **(h)** criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

12.2. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á **(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 à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

12.3. Competência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos



CRI, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações deste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.20.1 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, observado o disposto Cláusula 11.20.1 abaixo;
- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii) definição da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI;
- (ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) alteração da taxa de administração do Patrimônio Separado;
- (xi) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (xii) alteração da Ordem de Pagamentos;
- (xiii) alteração da forma de amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis, como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e



(xiv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Inadimplemento, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

12.4. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60.

12.4.1. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e ao Agente Fiduciário e deverá ser disponibilizada, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculada na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e observada a convocação prevista na Cláusula 14.12 abaixo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

12.4.2. Observado o disposto na Cláusula 12.4 acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de detentora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.5. Prazos. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

12.5.1. Caso os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário.

12.6. Data e local. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

12.7. Os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para o debate e a deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ficarão disponíveis em <https://virgo.inc/>.



12.8. Dispensa para Instalação. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula 12, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.9. Quórum de Instalação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI.

12.10. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo **(i)** disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** disposição específica constante da Resolução CVM 60, bem como da Resolução CVM 81.

12.11. Deveres do Agente Fiduciário quanto às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar representantes da Devedora ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.12. Presidência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado: **(i)** ao representante da Emissora presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares dos CRI presentes; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

12.13. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.13.1. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI os Titulares dos CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de



Titulares dos CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.13.2. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os seguintes assuntos serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em 1ª (primeira) ou em 2ª (segunda) convocação: **(i)** Remuneração (exceto no caso de indisponibilidade da Taxa DI e/ou do IPCA, hipóteses em que deverão ser observados os quóruns previstos na Cláusula 12.13 acima); **(ii)** Datas de Pagamento da Remuneração, datas de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, ou quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização, incluindo condições de amortização e resgate; **(iii)** Data de Vencimento ou prazo de vigência; **(iv)** redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; **(v)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(vi)** disposições desta Cláusula em relação aos CRI; **(vii)** criação de evento de repactuação; e **(viii)** relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou ao Resgate Antecipado dos CRI.

12.13.3. Vencimento Antecipado e *Waivers*. **(i)** o **não** vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, e/ou **(ii)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária, de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora estará(ão) sujeito(s) à aprovação de **(a)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um); ou **(b)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

12.13.4. A Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI caso não seja aprovado o não vencimento antecipado das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 12.13.3 acima, ou na ausência de quórum de instalação ou deliberação, cumulativamente, em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocações.

12.14. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: **(i)** não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI; e **(ii)** contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI previstas acima.

12.15. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:



- (i) os prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI;
- (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.16. Não se aplica o disposto na Cláusula 12.15 acima quando:

- (i) os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.15 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

12.17. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

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

12.18.1. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro



e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

12.19. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, 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; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(v)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI.

12.19.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.18.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer dos eventos indicados abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”), sendo que, no caso dos itens (ii) a (iv), o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado:

- (i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI ocasionado pela Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo;
- (ii)** 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, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou pedido de tutela cautelar antecedente ao processo de recuperação judicial da Emissora, ou qualquer outra medida que possa antecipar total ou parcialmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial;
- (iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não



devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;

(vii) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.3 e seguintes acima, de forma que a liquidação será imediata e realizada pela Emissora;

(viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 14.12 abaixo relativa à insuficiência de ativos no Patrimônio Separado; e/ou

(ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

13.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

13.2. Prazo de Convocação. Nos casos dos eventos (ii) a (iv) da Cláusula 13.1 acima, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.3. Procedimentos para a Liquidação do Patrimônio Separado. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos das cláusulas acima, será válida por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um). Por sua vez, 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 parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.3.1. Na Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 13.2 acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela nova companhia securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

13.3.2. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares dos CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 13.3.2 abaixo.

13.3.3. Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

- (i)** automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI; ou
- (ii)** na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, **(b)** na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de Eventos de Inadimplemento das Debêntures sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada Titular dos CRI.

13.3.4. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

13.3.5. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a



Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 13.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestes cenários, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31 da Lei n.º 14.430.

13.4. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado.

13.5. A Emissora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

13.5.1. Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

14.1. Ressarcimento de Despesas da Emissora e Custos Extraordinários. Todas as despesas relacionadas com o exercício pela Emissora de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões e registros em órgãos públicos contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários serão arcadas diretamente pelo Patrimônio Separado ou pela Devedora.

14.2. Ressarcimento de Despesas do Agente Fiduciário e Custos Extraordinários. A Emissora ressarcirá, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado e/ou da Devedora, o Agente Fiduciário pelas despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, descritas na Resolução CVM 17, tais como notificações, fotocópias, extração de certidões, despesas cartorárias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, à Emissora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas ou mediante pagamento das respectivas cobranças emitidas diretamente em nome da Emissora, desde que os recursos do Patrimônio Separado sejam suficientes.

14.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, as despesas iniciais serão retidas da



integralização dos CRI e as despesas recorrentes de manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, desde que formalizadas nos Documentos da Operação e/ou comprovadas (em conjunto, “Despesas”).

14.3.1. Correrão por conta da Devedora, por meio de pagamento direto ou indiretamente, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Devedora, as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos, que sejam recorrentes, decorrentes da estruturação, securitização e viabilização da emissão dos CRI, bem como pagamento à Securitizadora (na qualidade de emissora dos CRI) da taxa de administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valores indicados na tabela descrita no **Anexo III** deste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 14.3 acima.

14.3.2. Sem prejuízo das despesas previstas no **Anexo V** deste Termo de Securitização, serão de responsabilidade da Devedora, por meio de pagamento direto ou indireto, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Emissora, as seguintes despesas extraordinárias, que sejam de sua competência, conforme listadas no Termo de Securitização (“Despesas Extraordinárias”):

- (i) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ii) as despesas com a gestão, a cobrança, a realização, a administração, o registro, a custódia, a escrituração e a liquidação dos Créditos Imobiliários e dos Créditos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, **(a)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(b)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(c)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(d)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(e)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e **(f)** quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou agente fiduciário dos CRI e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista neste Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso;
- (iii) as despesas com publicações do edital de Oferta de Resgate Antecipado, para fins do disposto neste Termo de securitização;



(iv) todas as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão e a operação de securitização, incluindo, mas não se limitando aos Coordenadores, assessores legais, Escriturador, Instituição Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Securitizadora, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Agência de Classificação de Risco, B3, incluindo, sem limitação, aquelas listadas no **Anexo III** deste Termo de Securitização;

(v) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(vi) as eventuais despesas, os depósitos e as 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 Patrimônios Separado;

(vii) os honorários e as demais verbas e despesas do Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(viii) a remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas-correntes integrantes do Patrimônio Separado, inclusive verbas devidas para a abertura das referidas contas-correntes;

(ix) as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam sobre os bens, os direitos e as obrigações do Patrimônio Separado;

(x) a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Patrimônio Separado no exercício de suas funções;

(xi) os prêmios de seguro ou custos com derivativos;

(xii) os custos inerentes à liquidação dos CRI;

(xiii) a liquidação, o registro, a negociação e a custódia de operações com ativos;

(xiv) as despesas necessárias para a realização das Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo as despesas com sua convocação, no exclusivo interesse dos Titulares dos CRI, realizada nos termos deste Termo de Securitização;



(xv) emolumentos e demais despesas de registro e manutenção da B3, CVM ou da ANBIMA relativos aos CRI e a Operação de Securitização; e

(xvi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão;

(xvii) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada. Ainda, será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias especiais extraordinárias dos Titulares dos CRI, limitado a R\$20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; (ii) até R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por reestruturação da operação; (iii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Emissora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) para cada verificação do Índice Financeiro. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Integralização dos CRI e reajustados pelo IPCA. As parcelas eventuais ou extraordinárias poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VIRGO SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.760.017/0001-17.

14.3.3. Caso qualquer das despesas acima descritas não seja pontualmente paga pela Devedora, o pagamento destas será arcado pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante a utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI, a serem reembolsados pela Devedora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento de tais despesas, e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas nos respectivos contratos que tratam da prestação de serviços ou solicitar aos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora nos termos desta Cláusula.

14.3.4. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

14.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio



Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 14.3 e seguintes acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, observado o disposto nas Cláusulas 14.10.1 e 14.10.2 abaixo.

14.5. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Observado o disposto na Cláusula 14.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição das Cláusulas 14.3 e seguintes 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, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.

14.6. Fundo de Despesas. A Devedora autorizou a Emissora a reter do preço de integralização das Debêntures, o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) para constituição de um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), para o pagamento das despesas vinculadas à Emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes da Cláusula 14.3.2 acima.

14.7. Forma da Constituição do Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído pelas reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

14.8. Recomposição do Fundo de Despesas. Observadas as disposições da Cláusula 14.6 acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), atualizados anualmente pelo IPCA desde a Data de Início da Rentabilidade, a Emissora deverá notificar a Devedora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, estando a Devedora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

14.9. Aplicações Financeiras. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA” e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco



igual a “AAA”, que tenham seus patrimônios representados por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

14.9.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Aplicações Financeiras Permitidas sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

14.10. Insuficiência do Fundo de Despesas. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste Termo de Securitização, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

14.10.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.10.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade dos CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Debêntures, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.



14.11. Possibilidade de Emissão de Nova Série de Títulos de Securitização da Mesma Emissão. Não haverá.

14.12. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI 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 Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada 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, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430. 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 Especial de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.12.1. Na hipótese prevista na Cláusula 14.12 acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive:

- (i) realização de aporte, por parte dos Titulares dos CRI;
- (ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI; ou
- (iv) a transferência dos ativos dele integrantes para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário.

14.12.2. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 14.12 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ORDEM DE PAGAMENTOS

15.1. Ordem de Alocação dos Recursos. A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o disposto nesta Cláusula 15.1, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- a) despesas incorridas e não pagas até cada Data de Pagamento da Remuneração, composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- b) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- c) Remuneração dos CRI em atraso, se aplicável;
- d) Amortização dos CRI em atraso, se aplicável;
- e) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- f) Amortização dos CRI no respectivo período, se aplicável; e
- g) liberação de recursos remanescentes à conta de livre movimentação da Devedora indicada na Escritura de Emissão, após a liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as obrigações, conforme aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

16.1. Comunicações. Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização, ou, ainda, por envio via Portal de Atendimento da Virgo (conforme definido abaixo), na data de envio da solicitação, por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Emissora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

- (i) Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,
São Paulo, SP
CEP 05501-900
At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 (Parte)
São Paulo – SP – CEP 04.534-004
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, poderá ser realizado via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>), sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

16.3. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ((<https://virgo.inc/>)) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado, no que for aplicável, o disposto no parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, inciso IV “b” do artigo 46, inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60, e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, na hipótese de não haver quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.3.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.



16.3.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

16.3.3. Exceto pela convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 12, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e/ou à Instituição Custodiante por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

17.2. As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

17.3. Tributação. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos mencionados abaixo:

(i) Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

(a) Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

(1) Pessoas Jurídicas: A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a



720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (4) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento até a data do resgate, conforme o artigo 1º da Lei 11.033 e o artigo 65 da Lei 8.981.

(2) IRRF – Antecipação: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração, conforme o artigo 76, inciso I, da Lei 8.981 e o artigo 70, inciso I da IN RFB 1.585. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

(3) Regras específicas a depender do investidor: Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior para fins fiscais, inclusive em países com tributação favorecida.

(4) Dispensa de retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos e ganhos líquidos auferidos, conforme os artigos 77, I, da Lei 8.981, 71 da IN RFB 1.585 e artigo 859, inciso I, do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (Regulamento do Imposto de Renda).

(5) Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (1) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e



empréstimo, à alíquota 15% (quinze por cento); **(2)** no caso das cooperativas de crédito, à alíquota 15% (quinze por cento); e, **(3)** no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento).

(ii) Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

(1) Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, conforme o parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585.

(2) Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas não submetidas ao lucro real, inclusive isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, parágrafo 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora, conforme artigo 71, da Lei 8.981.

(3) PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, poderia haver argumentos para afastar a incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta (e não a totalidade das receitas auferidas). Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de



capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial e podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

(4) Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

(5) Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentas de IRRF de acordo com o entendimento das autoridades tributárias, conforme consta do artigo 85, parágrafo 4º da Instrução Normativa 1.585.

(6) Demais Investidores 4.373: Em relação aos investidores (que não sejam pessoas físicas) e sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (1) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (2) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (3) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (4) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

(7) Investidores residentes em JTF: Caso os demais investidores (que não sejam pessoas físicas) sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (1) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (2) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (3) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (4) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

(8) Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, entende-se como JTF aqueles países



ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, altera a Lei nº 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% para 17%, a partir de 01 de janeiro de 2024.

(iii) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):

(a) Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

(b) Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, parágrafo 2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(c) Discussões legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente



passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

18.2. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. Aditamentos. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados. Não obstante o disposto anteriormente, fica acordado que alterações ou aditamentos aos Documentos da Operação poderão ser realizados sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que tais alterações ou aditamentos estejam em estrita conformidade com os requisitos estabelecidos no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60. Essas modificações poderão ser efetuadas mediante acordo mútuo e por escrito entre a Emissora e o Agente Fiduciário, sempre respeitando os interesses dos Titulares dos CRI e as disposições legais aplicáveis.

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

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

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



18.7. Novação. O não exercício pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

18.8. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.9. Registro e Custódia do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e serão custodiados na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos documentos da operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

18.10. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

18.10.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

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.



CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCOS

19.1. Fatores de Risco. os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora, à Fiadora e à Oferta estão descritos nos Prospectos da Oferta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – LEI E FORO

20.1. Lei. O presente Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

- (i) Emissor das CCI: Securitizadora;
- (ii) Emissor das Debêntures: Devedora;
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados: Imóveis descritos no Anexo VI-A e no Anexo VI-B deste Termo de Securitização;
- (iv) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo VI-A e no Anexo VI-B deste Termo de Securitização;
- (v) Matrículas dos Imóveis Lastro: Matrículas indicadas no Anexo VI-A e no Anexo VI-B deste Termo de Securitização;
- (vi) Situação do Registro: Os Imóveis Lastro estão devidamente formalizados e registrados na respectiva matrícula;
- (vii) Habite-se: Parte dos Imóveis Lastro não possui Habite-se e parte dos Imóveis Lastro possui Habite-se, conforme indicado no Anexo VI-A e no Anexo VI-B;
- (viii) Regime de Incorporação: Parte dos Imóveis Lastro não está sob o regime de incorporação imobiliária e parte dos Imóveis Lastro está sob o regime de incorporação imobiliária, conforme indicado no Anexo VI-A e no Anexo VI-B;
- (ix) Valor Total da Emissão de Debêntures: O valor total da emissão das Debêntures, na data de emissão das Debêntures, equivale a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo que a quantidade de séries (bem como a existência de cada série) e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser



abatida da quantidade total de Debêntures, prevista no item (ix) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma das Debêntures alocada em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida. A quantidade de séries, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das séries será refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

- (x) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, em caso de exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional;
- (xi) Data de Vencimento das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, **(a)** as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.457 (mil quatrocentos e cinquenta e sete) dias contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de fevereiro de 2028; e **(b)** as Debêntures da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.190 (dois mil cento e noventa) dias contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de fevereiro de 2030;
- (xii) Atualização Monetária das Debêntures: As Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série não serão atualizados monetariamente. As Debêntures da 3ª Série serão atualizados pela variação do IPCA, conforme previsto na Escritura de Emissão;
- (xiii) Remuneração das Debêntures da 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em todo caso, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;
- (xiv) Remuneração das Debêntures da 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a um determinado percentual fixo ao ano a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* e, em



qualquer caso, limitado ao que for maior entre: (i) a Taxa DI de *duration* mais próxima à *duration* das Debêntures da 2ª Série, conforme as Taxas Referenciais BM&FBOVESPA relativas à 'DI x Pré', 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseadas na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela B3 em sua página na internet (acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano; e (ii) 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; e

- (xv) Remuneração das Debêntures da 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em todo caso, limitado ao maior valor entre (i) 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), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.



ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS – JUROS E AMORTIZAÇÃO (FLUXO)

(A) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI DA 1ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI da 1ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	15/08/2024	Sim	0,0000%
2	17/02/2025	Sim	0,0000%
3	15/08/2025	Sim	0,0000%
4	18/02/2026	Sim	0,0000%
5	17/08/2026	Sim	0,0000%
6	15/02/2027	Sim	0,0000%
7	16/08/2027	Sim	0,0000%
8	Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série	Sim	100,0000%

(B) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI DA 2ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI da 2ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	15/08/2024	Sim	0,0000%



2	17/02/2025	Sim	0,0000%
3	15/08/2025	Sim	0,0000%
4	18/02/2026	Sim	0,0000%
5	17/08/2026	Sim	0,0000%
6	15/02/2027	Sim	0,0000%
7	16/08/2027	Sim	0,0000%
8	Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série	Sim	100,0000%

(C) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI DA 3ª SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI da 3ª Série			
#	Datas	Pagamento de Remuneração	Pagamento de Amortização
1	15/08/2024	Sim	0,0000%
2	17/02/2025	Sim	0,0000%
3	15/08/2025	Sim	0,0000%
4	18/02/2026	Sim	0,0000%
5	17/08/2026	Sim	0,0000%
6	15/02/2027	Sim	0,0000%
7	16/08/2027	Sim	0,0000%
8	15/02/2028	Sim	0,0000%
9	15/08/2028	Sim	0,0000%
10	15/02/2029	Sim	50,0000%
11	15/08/2029	Sim	0,0000%



12	Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série	Sim	100,0000%



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DESPESAS COM PRESTADORES DE SERVIÇO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 20.885,00	0,00%	R\$ 20.885,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 20.885,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 104.250,00	0,00%	R\$ 104.250,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 104.250,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.000,00	0,00%
XP	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de distribuição						
SANTANDER	Coordenador Líder	FLAT	*Conforme Contrato de distribuição						
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14				
CHP	Agente Registrador	FLAT	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ -	R\$ -	R\$ 6.640,84	0,00%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	0,00%	R\$ 17.000,00	R\$ 17.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ -	0,00%
VIRGO	Verificação de Covenants	ANUAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 1.383,51	R\$ 8.301,06	R\$ -	0,00%
CHP	Custodiante	ANUAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	R\$ 19.922,52	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ 25.889,22	R\$ -	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,92	R\$ 16.391,52	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ 18.720,00	R\$ -	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ 239.070,24	R\$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00	R\$ 86.400,00	R\$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 215,00	0,00%	R\$ 215,00	R\$ 2.580,00	R\$ 15.480,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	R\$ 17.280,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	R\$ 15.120,00	R\$ -	0,00%
Total			R\$ 193.710,00		R\$ 198.733,68	R\$ 94.095,76	R\$ 564.574,56	R\$ 142.467,36	R\$ 0,00



ANEXO IV-A

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até três séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI (“Termo de Securitização”);



(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(v) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se (i) registrada perante a CVM sob o código nº 728, na categoria “S2”, com registro datado de 01 de junho de 2022, e (ii) em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

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

São Paulo, [=] de [=] de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IV-B

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10

Cidade/Estado: Rio de Janeiro/Rio de Janeiro

CNPJ nº: 36.113.876/0001-91

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 138ª (centésima trigésima oitava)

Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira)

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 500.000 (quinhentos mil) CRI

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses



que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.

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

Nome:

Cargo:



ANEXO IV-C

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrada em 25 de janeiro de 2024, entre a Instituição Custodiante e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), **DECLARA**, para os fins do artigo 3º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), as CCI (conforme definidas na Escritura de Emissão de CCI), emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI, encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário, pela Securitizadora, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), que declara,



ainda, que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e o Termo de Securitização registrado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, nos termos do parágrafo 1º, artigo 26 da Lei 14.430.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NESTA DATA

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 5,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas e do Índice de Cobertura, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Relatório Semestral da Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios, referente a primeira verificação, vencida em março de 2022; e Conforme AGT realizada em 21 de janeiro de 2022: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures (BSD), devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a março de 2023; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de	



Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 91

Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00

Quantidade de ativos: 140000

Data de Vencimento: 22/03/2027

Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL (II) Cessão Fiduciária: (i) de conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos e (ii) da totalidade dos Dividendos Cedidos

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 48.701.000,00

Quantidade de ativos: 48701

Data de Vencimento: 22/09/2036

Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 155.460.000,00	Quantidade de ativos: 155460
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóveis São Paulo e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Vinhedo registrados nos RGI competentes; - Declaração de Conformidade, referente aos meses de Outubro de 2022 à Janeiro de 2023 e Dezembro de 2022 à 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.850.000,00	Quantidade de ativos: 7850
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13,535% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 20/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.913.000,00	Quantidade de ativos: 12913
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - constituída pela Fiduciária, em conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A.; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores Diego, Tatiana e Embraed 64; (iii) Fundo de Reserva - retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente a, no mínimo, as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Debêntures. Será considerado o último DI divulgado como forma de projeção da Remuneração das Debêntures; (iv) Fundo de Despesas - constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.000.000,00	Quantidade de ativos: 117000
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula nº53.420, registrado no 1º cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping: Aliena o domínio útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000.000,00	Quantidade de ativos: 99000
Data de Vencimento: 11/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.203.000,00	Quantidade de ativos: 57203
Data de Vencimento: 21/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aqueles elencados como Avalista no Termo de Securitização. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente o imóvel POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV, localizado no município de Aparecida de Goiânia, no lote 17, quadra 12 e os imóveis descritos no Anexo II da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis de Cuiabá. (III) Seguro Patrimonial (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta dos: (i) direitos creditórios que a fiduciante detém ou possa vir deter em relação ao contrato de locação e (ii) os recebíveis decorrentes do pagamento de locação feitos na conta bancária de nº 0811874-6, na agência 0001 mantida junto à Money Plus SCMEPP Ltda. (V) Fiança Estrangeira: Fiança estrangeira prestada pela Fiadora PREFORMAX PARAGUAY S.A nos termos da Carta de Fiança estrangeira.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.000.000,00	Quantidade de ativos: 59000
Data de Vencimento: 10/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada dos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante referente à conta vinculada relacionada no	



Anexo I ao Contrato, incluindo todos recursos depositados na Conta Vinculada, oriundos (1) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários (?Recebíveis?); (2) de depósitos bancários realizados diretamente pela Fiduciante na Conta Vinculada, a qualquer momento (?Créditos Fiduciante?); (b) eventual montante que sobejar a excussão da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (?Sobejo Alienação Fiduciária?); e (c) todos os recursos, valores ou bens recebidos pela Fiduciante como forma de pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, conforme descrito acima, bem como os créditos da Fiduciante contra quaisquer instituições financeiras em que sejam mantidas contas bancárias nas quais sejam depositados ou creditados ou pelas quais transitem quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (iv) Fiança prestada pela KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 69.318, nº 69.317, nº 69.316, nº 69.315, nº 69.314, nº 69.313, nº 69.312, nº 69.311, nº 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 216.479.000,00	Quantidade de ativos: 216479
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) **Cessão Fiduciária:** constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) **Fiança:** Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) **Aval DFR:** . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) **Aval ISL:** . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 46

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 05/09/2031

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) **Cessão Fiduciária de Recebíveis:** O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Cessão Fiduciária:** Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada nº38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) **Alienação Fiduciária de Cotas:** pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) **Fundo de Reserva:** A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) **Fundo de Despesas:** A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) **Fundo de Juros:** A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 35

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.100.000,00

Quantidade de ativos: 9100

Data de Vencimento: 21/02/2028

Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária: Dos direitos creditórios (III) Fundo de reserva: retenção mensal de R\$ 240.000,00 reais até o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva (IV) Fundo de despesa: constituído para fazer frente às Despesas da Operação

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula 27.841. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500000



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

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



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 362.300.000,00	Quantidade de ativos: 362300000
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.254.000,00	Quantidade de ativos: 45254
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores,	



independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) **Alienação Fiduciária de Quotas:** Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) **Fundos de obras:** As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) **Fundo de despesas:** Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) **Fundo de Reserva:** As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 542.426.000,00	Quantidade de ativos: 542426
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

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



Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.100.000,00	Quantidade de ativos: 6610
Data de Vencimento: 11/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1773% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pela Light S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.900.000,00	Quantidade de ativos: 12900
Data de Vencimento: 24/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, com a anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) de 8.505.000 milhões de quotas de emissão da Sociedade que titula e que venha a titular, representativas da totalidade do capital social da Sociedade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Securitários e dos Direitos Creditórios (III) Fiança: ILHA OPEN MALL LTDA, ANDRÉ GHERMAN BENDAVIT, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVIT (IV) Fundo de Reserva: Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações	



Garantidas, mas não exclusivamente (V) Fundo de despesa: Cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização em caso de não pagamento pela devedora (VI) Fundo de Juros: Será constituído com recurso da primeira integralização dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento dos juros remuneratórios até a data de pagamento do 7º mês contado da data de emissão, o que ocorrer primeiro.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82



Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 12/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: CESAR AUGUSTO RIBAROLLI PARIZOTTO e PACALU PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída nos termos do contrato de Cessão Fiduciária (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO (II) Alienação Fiduciária de imóvel: Será constituída alienação fiduciária dos imóveis de matrículas nº 227.959, matrícula nº 227.960, matrícula nº 218.683 e matrícula nº 218.684, todos registrado no 8º registro de imóveis de Curitiba/Paraná. (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria compromete-se a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos direitos creditórios detidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, mantidos na Conta Centralizadora.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 29/10/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A. (II) Fundo de despesa: Será utilizado para pagamento de eventuais despesa, e será no valor inicial de 50.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede fiduciariamente o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, de matrícula 15.091, registrado no cartório do 1º Ofício de Porto dos Gaúchos/MT.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 101
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelo avalista, sendo ele: PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (II) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios futuros oriundos do Contrato de Locação e dos pagamentos de aluguel mensal, do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) Transfere a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como todas as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis, descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (PHV Engenharia) tendo	



como proprietário a PHV Engenharia Ltda. Cede ainda em garantia, (ii) a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (LS Imobiliária), tendo como proprietário a LS Imobiliária Ltda; (IV) Carta de Fiança Bancária: Carta Fiança de nº 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de 10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 100.000,00 mil reais; (VI) Fundo de Obra: Terá como valor inicial, 3.000.000,00 milhões de reais; (VII) Fundo de Reserva: Terá como valor inicial, 420.000,00 mil reais;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00	Quantidade de ativos: 95000
Data de Vencimento: 20/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 114
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: A ser constituída;	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, sendo uma fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 202.762 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.243.000,00	Quantidade de ativos: 37243
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.400.000,00	Quantidade de ativos: 47400
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 121



Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 222.194.000,00	Quantidade de ativos: 222194
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.023.000,00	Quantidade de ativos: 47023
Data de Vencimento: 26/11/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações;	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 24/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.800.000,00	Quantidade de ativos: 17800
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 125
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.300.000,00	Quantidade de ativos: 55300



Data de Vencimento: 19/12/2028
Taxa de Juros: CDI + 2,95% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 132
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva;	

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



Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34	Quantidade de ativos: 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a março de 2023; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.500.000,00	Quantidade de ativos: 9500
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25



Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 30/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 69.318, nº 69.317, nº 69.316, nº 69.315, nº 69.314, nº 69.313, nº 69.312, nº 69.311, nº 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.400.000,00	Quantidade de ativos: 9400
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:

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

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



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 58



Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 362.151.000,00	Quantidade de ativos: 362151
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 91

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 22/03/2027

Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL (II) Cessão Fiduciária: (i) de conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos e (ii) da totalidade dos Dividendos Cedidos

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 86



Volume na Data de Emissão: R\$ 17.233.000,00	Quantidade de ativos: 17233
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: PRE + 15,1624% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula nº53.420, registrado no 1º cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping: Aliena o domínio útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.500.000,00	Quantidade de ativos: 32500
Data de Vencimento: 24/08/2027	



Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.389.090,26	Quantidade de ativos: 8908
Data de Vencimento: 13/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.600.000,00	Quantidade de ativos: 12600
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 123



Volume na Data de Emissão: R\$ 250.019.000,00	Quantidade de ativos: 250019
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: 106% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 24/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.200.000,00	Quantidade de ativos: 8200
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 125
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.700.000,00	Quantidade de ativos: 14700
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 132
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 197.403.000,00	Quantidade de ativos: 197403
Data de Vencimento: 22/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contrato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contrato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 3	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.200.000,00	Quantidade de ativos: 3200
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500



Data de Vencimento: 20/12/2034
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 62



Volume na Data de Emissão: R\$ 95.423.000,00	Quantidade de ativos: 95423
Data de Vencimento: 15/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000,00	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.787.000,00	Quantidade de ativos: 127787
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: PRE + 11,1705% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; **(ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.**

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CR

Série: 3

Emissão: 3

Volume na Data de Emissão: R\$
193.631.000,00

Quantidade de ativos: 193631

Data de Vencimento: 21/10/2025

Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 9

Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00

Quantidade de ativos: 0

Data de Vencimento: 21/05/2025

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI



Série: 4	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.200.000,00	Quantidade de ativos: 5200



Data de Vencimento: 20/12/2034
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 72



Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 4	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 189.837.000,00	Quantidade de ativos: 189837
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	



Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 6

Emissão: 135

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00

Quantidade de ativos: 9000

Data de Vencimento: 22/12/2028

Taxa de Juros:

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 7

Emissão: 135

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 22/12/2028

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização



Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81	Quantidade de ativos: 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

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



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.500.000,00	Quantidade de ativos: 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes no Anexo IV da Escritura de Debêntures, os Relatórios de Medição	



de Obra, bem como os Cronogramas Físico Financeiros. Adicionalmente os documentos relevantes e necessários à verificação da transferência dos recursos da Devedora para qualquer das SPEs nos termos previstos na cláusula 4.3.1 do Termo de Securitização. Ficando certo que se a Destinação for alvo de Aquisição dos imóveis lastro do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, serão devidos os seguintes documentos: (i) Cópias das Escrituras de Compra e Venda; e (ii) Matrículas atualizadas constando o devido registro da escritura de compra e venda; - Balancete Trimestral da SPE Garantidora, referente ao 2º e 3º trimestres de 2021; - Informações quanto a existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; - Relatório de Rating de todos os períodos da emissão, quais sejam o 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2021 e 1º Trimestre de 2022; e - Relatório de gestão contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de março a setembro de 2021.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	



Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 217	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização



Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.703.000,00	Quantidade de ativos: 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90	



(noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 283

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00

Quantidade de ativos: 120000

Data de Vencimento: 19/07/2033

Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendentes: - Relatório de Acompanhamento da destinação dos recursos na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO), referente à primeira verificação da destinação; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de agosto 2021 a fevereiro de 2022; - Envio da comprovação do Montante da Cessão Fiduciária, sendo a soma da Agenda Mínima (conforme definida abaixo) e do valor retido na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora (exceto pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva) seja equivalente a, no mínimo, diferença entre 100% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas e 70% do valor de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel; - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Cópia das divulgação trimestral de resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de



Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 301

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 133.041.000,00

Quantidade de ativos: 133041

Data de Vencimento: 22/09/2031

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 302

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00

Quantidade de ativos: 114520



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.647.000,00	Quantidade de ativos: 31647
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação	



no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 331

Emissão: 4

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

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 16/08/2027

Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente ao 2º Semestre 2021.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00	Quantidade de ativos: 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório dos Índices Financeiros com memória de cálculo compreendendo todas as rubricas e, ainda, declaração de Diretor da Emitente e das Avalista atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Cédula referente ao ano de 2022; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Informações Trimestrais da Cardoso 432 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. e Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda - Ref. 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; - Laudo de Avaliação dos imóveis, devidamente atualizado; - Cálculo dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras referente ao 1º e 2º semestres de 2022; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em	



18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a outubro de 2022; - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a novembro de 2022; - verificação do Fundo de Despesas referente ao mês de novembro de 2022; - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022; - relatório gerencial incluindo as informações a respeito dos valores a serem recebidos nos termos do Acordo de SCP, que deverá ser enviado com cópia para Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ-ME sob o nº 17.409.378-0001-46, e que será contratada para prestação de serviço de supervisão e controle do recebimento dos direitos creditórios nos termos de cada Contrato de Cessão Fiduciária referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis 121.876 e 53.658 referente ao ano de 2022; - Apólice de seguro de responsabilidade civil e do seguro de riscos de engenharia referente ao ano de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado nos RTDs competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTDs competentes

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 377

Emissão: 4

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

Quantidade de ativos: 49275

Data de Vencimento: 15/10/2027

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites



financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV, referente ao 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial, períodos correspondentes ao 2º semestre de 2021, 1º semestre de 2022 e 2º semestre de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00	Quantidade de ativos: 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Conformidade, atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, referente ao exercício social de 2021; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social da Devedora, acompanhadas do relatório da administração	



e do parecer dos auditores independentes, além das demonstrações financeiras da Fiadora, acompanhadas da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações; - Relatório de Rating, 1º Trimestre de 2022; - Cópia de suas informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, referente ao 1º Trimestre de 2022; - Verificação do Índice Financeiro, 1º Trimestre 2022; - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro e fevereiro de 2022; e - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 394	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.940.000,00	Quantidade de ativos: 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 395

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.948.900,00

Quantidade de ativos: 49489

Data de Vencimento: 24/08/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 401

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00

Quantidade de ativos: 85766

Data de Vencimento: 17/10/2033

Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2º semestre de



2021, 1º semestre de 2022 e 2º semestre de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 402

Emissão: 4

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

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 24/09/2029

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março a junho de 2022; - Apólice de Seguro de Obras - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD SP Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.



Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, referente ao 1º semestre de 2022 e ao 2º semestre de 2022; - Cópia do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo I da Escritura de Emissão, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatório de medição de obras; Período de referência 1º Semestre de 2022 - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021; - Laudo de avaliação atualizado de cada um dos imóveis alienados fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Demonstrações financeiras do respectivo exercício social acompanhadas do relatório dos auditores independentes dos Avalistas referente ao ano de 2022.	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 4



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da a averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - Relatório Mensal de Gestão, constando a verificação do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, referente aos meses de janeiro a outubro de 2022; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022; - Relatório com as seguintes informações dos Créditos Imobiliários: (a) parcelas que tenham sido pagas (i) nas respectivas datas de vencimento, (ii) antecipadamente e (iii) com atraso; (b) descrição das parcelas em atraso divididos por faixa; (c) administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) descrição dos pagamentos antecipados, referente ao mês de dezembro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000



Data de Vencimento: 24/02/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyn, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 428	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyn, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00	Quantidade de ativos: 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações; - Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD de Água Boa/MT;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00	Quantidade de ativos: 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos cartórios de Itajaí/SC e São Paulo/SP; - Relatório Mensal da Venda de Unidades em Estoque;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 448	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrada nos RTD GO; RTD SP e RTD Catalão/GO; - Relatório de Gestão referente aos meses de maio a setembro de 2022; - Evidência de Finalização do processo de licenciamento ambiental do empreendimento perante o IPHAN; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 2022; - Demonstração Financeira da garantidora (COPEO) referente a 2023;	



Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 449	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.049.100,00	Quantidade de ativos: 40491
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

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



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 458	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.855.000,00	Quantidade de ativos: 88550



Data de Vencimento: 24/08/2026
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 481	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de açúcar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos Comprobatórios das despesas, referente	



ao período encerrado em julho de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Destinação de Recurso referente de julho à Janeiro de 2023; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 498

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.856.000,00

Quantidade de ativos: 10856

Data de Vencimento: 25/08/2026

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 499	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.534.000,00	Quantidade de ativos: 2534000
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	



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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 132

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28

Quantidade de ativos: 1

Data de Vencimento: 05/07/2023

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 136

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40

Quantidade de ativos: 1

Data de Vencimento: 30/09/2023

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022.



Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária;

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2



Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	



Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - envio do seguro do imóvel, com endosso prevendo a Cessionária como única e exclusiva beneficiária, renovado em 01.07.2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais	



acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 47

Volume na Data de Emissão: R\$ 32.590.000,00

Quantidade de ativos: 32590

Data de Vencimento: 19/08/2025

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 43



Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Protocolo de registro da Escritura de Emissão Junto à JUCERJA; - Relatório trimestral de rating, referente ao 4º trimestre de 2021, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização referência agosto de 2021 a janeiro de 2022, janeiro de 2022 a junho de 2022, junho de 2022 a janeiro de 2023; e - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série:	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:



Data de Vencimento: 15/07/2042
Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

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

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



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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: Relatório de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2023; Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2023; e Relatório anual de Impacto (para garantir a alocação dos recursos e os benefícios socioambientais da Emissão), referente ao período vencido em 07.2022.	
Garantias: Os CRA não contam com garantias reais ou pessoais.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	



Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas, acompanhado da memória de cálculo, elaborada pela Devedora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos índices financeiros, referente ao exercício social de 2021; e - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a setembro de 2022.
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48



Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, referente aos períodos encerrados em janeiro de 2022 e em julho de 2022; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.500.000,00	Quantidade de ativos: 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.	
Garantias: (i) Penhor.	



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 21/12/2026	



Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00	Quantidade de ativos: 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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



Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes; e - Contrato de Cessão Fiduciária celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 100
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 337.500.000,00	Quantidade de ativos: 337500
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.300.000,00	Quantidade de ativos: 32200
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000,00	Quantidade de ativos: 125000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 137
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a	



legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.140.000,00	Quantidade de ativos: 75140
Data de Vencimento: 19/07/2032	
Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente nº 40905-5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R\$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.	

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



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.130.000,00	Quantidade de ativos: 48130
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 143
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na Junta Comercial; - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.400.000,00	Quantidade de ativos: 54400
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 128
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.175.836,47	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 22/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente, devidamente registradas nos RGIs competentes.	
Garantias: (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel:	



Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3º gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matrícula 17.598, livro 2º do RGI da comarca de São Manuel - SP.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 155
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 13/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.600.000,00	Quantidade de ativos: 17600
Data de Vencimento: 22/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 134.073.000,00	Quantidade de ativos: 134073
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 169

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00

Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 17/05/2030

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta nº 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 176

Volume na Data de Emissão: R\$ 91.337.000,00

Quantidade de ativos: 91337

Data de Vencimento: 04/10/2028

Taxa de Juros: PRE + 6% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 167



Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara- Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula nº 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 178
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 05/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente a totalidade dos direitos sobre os saldos positivos e emais valores creditados, que venham a ser creditados, recebidos ou depositados ou mantidos na Conta Vinculada, presentes e/ou futuros, principais ou acessórios, a qualquer tempo, durante a vigência do presente Contrato da Conta Vinculada; (ii) Aval - prestado pelos avalistas (a) BRG BRASIL GERADORES LTDA., inscrito no CNPJ: 04.675.878/0001-88, (b) GRID GERADORES E LOCAÇÃO LTDA., inscrito no CNPJ: 27.379.581/0001-70, (c) CASA GRANDE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ: 31.973.034/0001-96, (d) ÂNCORA SIDERÚRGICA NORTE LTDA, inscrito no CNPJ: 27.317.546/0001-27, (e) SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrito no CNPJ: 49.105.706/0001-07, (f) MARIANA CRISPIM OLIVEIRA EL HOMSI (g) SILVIO DE OLIVEIRA.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000



Data de Vencimento: 14/03/2029
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.

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

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



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.000.000,00	Quantidade de ativos: 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.500.000,00	Quantidade de ativos: 107500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em	



desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante a Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.

Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 68

Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00

Quantidade de ativos: 24000

Data de Vencimento: 06/11/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 65

Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00

Quantidade de ativos: 27000

Data de Vencimento: 24/09/2031

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 67

Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00

Quantidade de ativos: 24000

Data de Vencimento: 24/09/2031

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 66

Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00

Quantidade de ativos: 27000

Data de Vencimento: 06/11/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.



Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

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

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 2	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.973.000,00	Quantidade de ativos: 180973
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.590.000,00	Quantidade de ativos: 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.033.000,00	Quantidade de ativos: 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 155
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.000.000,00	Quantidade de ativos: 145000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.900.000,00	Quantidade de ativos: 14900
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 25/06/2030	



Taxa de Juros: CDI.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.400.000,00	Quantidade de ativos: 4400
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.927.000,00	Quantidade de ativos: 65927
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 285.641.000,00	Quantidade de ativos: 285641
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara- Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na	



Matrícula nº 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula nº 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula nº19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	



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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 339.625.000,00	Quantidade de ativos: 339625
Data de Vencimento: 16/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

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



Data de Vencimento: 24/09/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

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



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 143.228.000,00	Quantidade de ativos: 143228
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6634% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 5

Emissão: 176

Volume na Data de Emissão: R\$ 881.290.000,00

Quantidade de ativos: 881290

Data de Vencimento: 15/09/2038

Taxa de Juros: IPCA + 6,9938% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 96

Emissão: 96

Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00

Quantidade de ativos: 80000

Data de Vencimento: 25/05/2027

Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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



ANEXO VI

DESTINAÇÃO DE RECURSOS



ANEXO VI-A

CUSTOS E DESPESAS DESTINAÇÃO FUTURA E CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE DESTINAÇÃO FUTURA

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2016	31/12/2035	29.888.483	6,0%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phídias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 - 202809	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2030	26.817.237	5,4%
CD - GENERAL BRUCE 330	Rua General Bruce, 330 - São Cristóvão - Botafogo	3º RGI da Capital - Rio de Janeiro - 38155	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	15/12/2015	30/11/2030	28.407.398	5,7%
CD - CAXIAS	Distribution Park Duque de Caxias - Rua Dezesseis, nº 200, D1-B Distrito Industrial Codin,	5ª Circunscriç ão (4º Distrito) – Duque de	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	22/05/2023	21/05/2024	307.851	0,1%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendime nto objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendime nto Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	Bairro -Xerém – Rio de Janeiro	Caxias - RJ -5914								
ESCRITÓRIO - JARDIM BOTÂNICO	Rua Jardim Botânico, 97 - Jardim Botânico - Rio de Janeiro	2º RGI do Rio de Janeiro - 91652	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	15/02/2023	14/02/2029	22.393.880	4,5%
ESCRITÓRIO - BOTAFOGO	Av. Pasteur, 154 - Botafogo - Rio de Janeiro	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2021	31/03/2028	15.486.054	3,1%
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/01/2013	31/08/2026	6.162.125	1,2%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/06/2021	31/05/2026	6.549.951	1,3%
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/01/2017	19/01/2022	3.989.756	0,8%
FÁBULA – BARRA SHOPPING (LUC 125-B)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	15/04/2018	14/04/2028	3.738.868	0,7%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	Tijuca, Rio de Janeiro.									
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/06/2021	31/05/2026	397.494	0,1%
FARM – BÚZIOS (LOJA DE RUA) (LUC 04,05,11)	Rua das Pedras, nº 73 – Búzios – Rio de Janeiro	1º RGI – Cabo Frio – Rio de Janeiro - 1408	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/04/2017	31/03/2027	2.109.000	0,4%
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	06/05/2023	05/05/2028	4.352.844	0,9%
HERING STORE MEGA – MORUMBI (LUC 59/102-I)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/04/2021	09/04/2026	4.247.249	0,8%
HERING STORE – ANÁLIA FRANCO (LUC OQ-10/11/12/13)	Av. Regente Feijó n.º 1.739, Jardim Anália	9º RGI – São Paulo - 195694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	3.117.465	0,6%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	Franco, São Paulo/SP									
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/10/2020	30/10/2025	3.084.911	0,6%
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/02/2023	31/01/2028	2.811.731	0,6%
HERING STORE – SÃO CAETANO (LUC 1025)	Alameda Terracota Nº 545, Espaço Cerâmica São Caetano do Sul, SP CEP: 09531-190.	2º RGI - São Caetano do Sul – São Paulo - 53.194 - 53.195 - 53.196 - 53.197 - 53198	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	12/08/2019	11/08/2024	2.291.121	0,5%
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	22/06/2022	21/06/2027	2.289.486	0,5%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1º RGI - Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/12/2022	30/12/2027	2.115.615	0,4%
HERING STORE – HIGIENÓPOLIS (LUC 4006A/4007/4008)	Av. Higienópolis, nº698, Higienópolis, São Paulo/SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 97202	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/08/2020	31/07/2025	2.046.706	0,4%
HERING STORE – PÁTIO SAVASSI (LUC 141/142/143/144)	Avenida do Contorno, nº6061, Savassi – Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 91428	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/12/2016	31/01/2026	1.987.195	0,4%
HERING STORE – SHOPPING TIJUCA (LUC 1093/1095/1096)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	10º RGI – Rio de Janeiro - 60495- 60493- 60496	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	31/12/2023	30/12/2028	1.906.327	0,4%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 – 70639	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/06/2019	09/06/2029	1.902.830	0,4%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guarã, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	23/07/2019	22/07/2024	1.833.105	0,4%
HERING STORE – IGUATEMI CAMPINAS (LUC 03/04 - 2º piso) (LUC 329)	Av. Iguatemi, 777 - Vila Brandina, Campinas/SP	1º RGI - Campinas - São Paulo - 14510	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	30/09/2028	1.817.153	0,4%
HERING STORE MEGA – DOM PEDRO (LUC20/250- A/423)	Avenida Guilherme Campos, nº 500, Jd. Santa Genebra, Campinas – São Paulo	2º RGI de Campinas - SP - 126.946	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	18/05/2021	17/05/2031	1.813.469	0,4%
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM SALVADOR (LUC 1055)	Estrada do Coco, Km 12,5 - Abrantes, Camaçari - BA, 42827-970	1º RGI – Camaçari - Bahia - 36.957	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	01/10/2028	1.585.783	0,3%
HERING STORE – VILLA LOBOS (LUC 141)	Av. das Nações Unidas, 4777 - Alto de Pinheiros, São Paulo - SP, 05477-000	10º RGI – São Paulo - 98230	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2020	30/04/2025	1.566.411	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	1.550.328	0,3%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2023	30/06/2028	1.543.856	0,3%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40.267	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/03/2022	28/02/2027	1.513.261	0,3%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália, nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	27/03/2008	29/03/2018	1.502.324	0,3%
HERING STORE – METRÔ TATUAPÉ (LUC S-29/30/31/32)	Rua Domingos Agostim, 91 - Cidade Mãe do Céu, São Paulo - SP, 03306-010	9º RGI – São Paulo - 163538 – 163537 – 163536 - 163535 - 163533	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2022	30/06/2029	1.450.035	0,3%
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM RJ (LUC 1005/1006)	Avenida Dona Teresa Cristina, 2000, Chácara Rio Petrópoles, Rio de Janeiro	1º RGI – Duque de Caxias – Rio de	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/04/2023	01/04/2028	1.289.647	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
		Janeiro - 2816								
DZARM - Center Norte (ANTIGA HERING KIDS) - LUC 210	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2019	01/10/2024	1.284.427	0,3%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2019	01/09/2024	1.249.058	0,2%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/02/2020	19/02/2030	1.233.716	0,2%
HERING STORE MEGA -NORTE SHOPPING (LUC 401-A/401D)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro	6º RGI da Capital - 48968	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	31/01/2021	30/01/2026	1.229.677	0,2%
HERING STORE – PALLADIUM (LUC 2010/2011)	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2013	30/04/2018	1.192.817	0,2%
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/15	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2015	30/09/2025	1.131.243	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
		4.844/154.845								
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810 135.811 135.812 135.813	SIM	NÃO	N/A	Locação Futuro	02/04/2020	01/04/2025	1.131.000	0,2%
HERING STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	30/03/2023	29/03/2028	1.081.079	0,2%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/08/2019	31/07/2025	1.042.645	0,2%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2022	31/08/2027	1.030.532	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – BEIRA MAR SHOPPING (LUC 385/386)	Rua Bocaiuva, nº2648, Centro, Florianópolis/SC	1º RGI – Florianópolis - Santa Catarina - 71093	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	02/08/2019	01/08/2024	998.707	0,2%
HERING STORE – BALNEÁRIO CAMBORIÚ (LUC 57/58)	Av. Santa Catarina, nº01, Bairro dos Estados, Balneário Camboriú/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 90358	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	27/10/2012	26/10/2027	909.199	0,2%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2021	01/10/2026	890.990	0,2%
HERING STORE – PÁTIO BRASIL (LUC 249/250)	Setor Comercial Sul, Quadra 07, Bloco “A”, Piso T1 – Administração, Brasília (DF)	1º RGI – Distrito Federal - 137069	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/02/2016	01/11/2027	841.788	0,2%
HERING STORE – ESTAÇÃO CURITIBA (LUC 1131)	Av. Sete de Setembro, 2775. Curitiba, PR, Brasil	7º RGI - Curitiba - Paraná - 12.162 - 12.163 - 12.164 - 19.113 -	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	20/05/2020	19/05/2025	803.555	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
		19.114 - 26.536								
ESPAÇO HERING – JOSÉ PAULINO (LOJA DE RUA)	Rua José Paulino, nº569, São Paulo/SP	8º RGI – São Paulo - 91330	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/06/2023	31/05/2027	772.119	0,2%
HERING STORE – BRASÍLIA SHOPPING (LUC 234-B)	SCN Quadra 05 Bloco A – Asa Norte, Brasília/DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 51146	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2020	31/08/2025	765.441	0,2%
HERING STORE – AVENIDA BRASIL (LOJA DE RUA) (SALA 01)	Avenida Brasil, n. 1.500, Balneário Camboriú, Santa Catarina/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 123696	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	01/02/2016	01/04/2026	712.814	0,1%
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2022	30/06/2027	613.771	0,1%
ESPAÇO HERING – I FASHION SANTA CATARINA (LUC 206)	Km 165, Br 101, Bairro Sul do Rio, Cidade Tijucas, Santa Catarina	RGI – Tijucas – Santa Catarina - 36724	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	30/09/2017	29/09/2022	591.216	0,1%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – SHOPPING CIDADE BH (LUC RJ 53/54)	Rua dos Tupis, 337 - Centro Belo Horizonte - MG	1º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 45587 - 74246 - 66751 - 67760 - 67761 - 80540 - 159021 - 159022 - 22705 - 159021 - 159022 - 22705	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/07/2020	30/06/2025	589.735	0,1%
HERING STORE MINAS SHOPPING (LUC 146/147)	Av. Cristiano Machado, nº4000, União, Belo Horizonte, Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 44035	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2023	12/02/2025	584.389	0,1%
HERING STORE – BOULEVARD SHOPPING BH (LUC 2012/2013)	Av. dos Andradas, 3000 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 99529	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	15/08/2020	14/08/2025	459.547	0,1%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – PÁTIO BATEL (HERING BASIC) (LUC 346)	Avenida do Batel, 1868, L2, Curitiba/PR	6º RGI de Curitiba - PR - 103.312	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/05/2019	30/04/2029	368.589	0,1%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	10/08/2021	09/08/2026	212.797	0,0%
HERING STORE MEGA - IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662	NÃO	NÃO	N/A	Locação Futuro	20/03/2023	19/03/2028	145.247	0,0%
ESPAÇO HERING – SÓ MARCAS (LUC 109)	Av. Cardeal Eugênio Pacelli, nº 1.336, Contagem, Minas Gerais	RGI – Contagem – Minas Gerais - 56046- 78493	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/11/2018	31/10/2028	398.649	0,1%
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/09/2023	31/08/2028	875.488	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caíças – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2023	30/09/2028	717.269	0,1%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri - São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Locação Futuro	27/10/2022	26/10/2027	1.934.338	0,4%
HERING STORE - MUELLER SHPPING (LUC 198/9/201)	Rua Visconde de Taunay, 235 - Centro Joinville/SC - CEP 89201-908	2º RGI de Joinville - SC - 25369	NÃO	SIM	N/A	Locação Futuro	01/10/2008	30/09/2028 (RENOVA TÓRIA)	808.266	0,2%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phídias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 - 202809	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/09/2020	31/08/2030	32.435.790	6,5%
CD - GENERAL BRUCE 330	Rua General Bruce, 330 - São Cristóvão - Botafogo	3º RGI da Capital - Rio de Janeiro - 38155	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	15/12/2015	30/11/2030	11.089.310	2,2%
ESCRITÓRIO - JARDIM BOTÂNICO	Rua Jardim Botânico, 97 -	2º RGI do Rio de	SIM	SIM	N/A	Obras Futuro	15/02/2023	14/02/2029	2.772.328	0,6%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	Jardim Botânico - Rio de Janeiro	Janeiro - 91652								
ESCRITÓRIO - BOTAFOGO	Av. Pasteur, 154 - Botafogo - Rio de Janeiro	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2021	31/03/2028	2.772.328	0,6%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/06/2021	31/05/2026	1.584.187	0,3%
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	20/01/2017	19/01/2022	1.584.187	0,3%
FÁBULA – BARRA SHOPPING (LUC 125-B)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	15/04/2018	14/04/2028	1.584.187	0,3%
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	01/06/2021	31/05/2026	1.584.187	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
FARM – BÚZIOS (LOJA DE RUA) (LUC 04,05,11)	Rua das Pedras, nº 73 – Búzios – Rio de Janeiro	1º RGI – Cabo Frio – Rio de Janeiro - 1408	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/04/2017	31/03/2027	1.584.187	0,3%
FÁBRICA BOM RETIRO MATRIZ	Rua Hermann Hering, 1790, Bom Retiro, Blumenau - SC · CEP 89010-900	1º RGI - Blumeanu - SC- 6744	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	-	-	27.133.333	5,4%
FÁBRICA BOM RETIRO TECELAGEM	Rua Hermann Hering, 1790, Bom Retiro, Blumenau - SC · CEP 89010-900	1º RGI - Blumeanu - SC-2641	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	-	-	2.929.167	0,6%
FÁBRICA ITORORÓ	R. Itororó, 95 - Velha Central, Blumenau - SC, 89040-200, Brasil	2º RGI - Blumenau - SC - 11572	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	-	-	2.929.167	0,6%
CD SÃO LUIZ DE MONTES BELOS	São Luís de Montes Belos, GO, 76100-000	1º RGI de Montes Belos - GO - 12.053	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	-	-	5.858.333	1,2%
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de	2º RGI Anápolis –	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2016	31/12/2035	14.645.833	2,9%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendime nto objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendime nto Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
	Anápolis, Estado de Goiás,	Goiás - 69742								
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/01/2013	31/08/2026	2.929.167	0,6%
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	31/10/2020	30/10/2025	3.383.757	0,7%
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	23/07/2019	22/07/2024	3.383.757	0,7%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália,nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	27/03/2008	29/03/2018	3.188.757	0,6%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/08/2019	31/07/2025	2.991.757	0,6%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 – 70639	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	10/06/2019	09/06/2029	2.991.757	0,6%
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/15 4.844/154.8 45	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/10/2015	30/09/2025	2.991.757	0,6%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	20/02/2020	19/02/2030	2.903.757	0,6%
HERING STORE – PALLADIUM (LUC 2010/2011)	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/05/2013	30/04/2018	2.903.757	0,6%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40267	NÃO	NÃO	N/A	Obras Futuro	01/03/2022	28/02/2027	1.320.157	0,3%
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Obras Futuro	01/07/2022	30/06/2027	1.228.273	0,2%



ANEXO VI-B

CUSTOS E DESPESAS REEMBOLSO E CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE REEMBOLSO

Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – ANÁPOLIS	BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás,	2º RGI Anápolis – Goiás - 69742	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/01/2016	31/12/2035	8.301.016	1,7%
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phídias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2030	4.809.924	1,0%
DZARM - Center Norte (ANTIGA HERING KIDS) - LUC 210	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2019	01/10/2024	1.291.448	0,3%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2019	01/09/2024	1.382.158	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/01/2013	31/08/2026	1.908.575	0,4%
ESPAÇO HERING – I FASHION SANTA CATARINA (LUC 206)	Km 165, Br 101, Bairro Sul do Rio, Cidade Tijucas, Santa Catarina	RGI – Tijucas – Santa Catarina - 36724	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	30/09/2017	29/09/2022	673.394	0,1%
ESPAÇO HERING – JOSÉ PAULINO (LOJA DE RUA)	Rua José Paulino, nº569, São Paulo/SP	8º RGI – São Paulo - 91330	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/06/2023	31/05/2027	877.705	0,2%
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM RJ (LUC 1005/1006)	Avenida Dona Teresa Cristina, 2000, Chácara Rio Petrópoles, Rio de Janeiro	1º RGI – Duque de Caxias – Rio de Janeiro - 2816	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/04/2023	01/04/2028	1.587.622	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESPAÇO HERING – OUTLET PREMIUM SALVADOR (LUC 1055)	Estrada do Coco, Km 12,5 - Abrantes, Camaçari - BA, 42827-970	1º RGI – Camaçari - Bahia - 36.957	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	01/10/2028	1.918.983	0,4%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/08/2021	09/08/2026	240.935	0,0%
ESPAÇO HERING – SÓ MARCAS (LUC 109)	Av. Cardeal Eugênio Pacelli, nº 1.336, Contagem, Minas Gerais	RGI – Contagem – Minas Gerais - 56046-78493	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/11/2018	31/10/2028	484.581	0,1%
FÁBULA – BARRA SHOPPING (LUC 125-B)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI – Rio de Janeiro - 207722	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	15/04/2018	14/04/2028	1.022.490	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
FÁBULA – FASHION MALL (LUC 124)	Estr. da Gávea, 899 - São Conrado, Rio de Janeiro - RJ	2º RGI – Rio de Janeiro – Rio de Janeiro - 20358	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/01/2017	19/01/2022	1.016.259	0,2%
HERING STORE – ANÁLIA FRANCO (LUC OQ- 10/11/12/13)	Av. Regente Feijó n.º 1.739, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP	9º RGI – São Paulo - 195694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	3.667.582	0,7%
HERING STORE – ARICANDUVA (LOJA DE RUA - ARCO A)	Avenida Aricanduva, nº 5.555, São Paulo – SP	16º RGI - Capital - São Paulo - 40.267	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/03/2022	28/02/2027	1.847.169	0,4%
HERING STORE – AVENIDA BRASIL (LOJA DE RUA) (SALA 01)	Avenida Brasil, n. 1.500, Balneário Camboriú, Santa Catarina/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 123696	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/02/2016	01/04/2026	853.643	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – BALNEÁRIO CAMBORIÚ (LUC 57/58)	Av. Santa Catarina, nº01, Bairro dos Estados, Balneário Camboriú/SC	1º RGI - Balneário Camboriú – Santa Catarina - 90358	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/10/2012	26/10/2027	987.062	0,2%
HERING STORE – BEIRA MAR SHOPPING (LUC 385/386)	Rua Bocaiuva, nº2648, Centro, Florianópolis/SC	1º RGI – Florianópolis-Santa Catarina - 71093	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	02/08/2019	01/08/2024	1.089.836	0,2%
HERING STORE – BH SHOPPING (LUC 16/17)	Rodovia BR 356, nº3049, Belvedere, Belo Horizonte/BH	2º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 62426 – 62427	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/10/2020	30/10/2025	3.779.196	0,8%
HERING STORE – BOULEVARD SHOPPING BH (LUC 2012/2013)	Av. dos Andradas, 3000 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 99529	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	15/08/2020	14/08/2025	1.091.657	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – BOULEVARD TATUAPÉ (LUC 220)	Rua Gonçalves Crespo, nº 78, Tatuapé, São Paulo/SP	9º RGI – Central – São Paulo - 18406 – 2013927	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2022	30/06/2027	1.467.873	0,3%
HERING STORE – BOURBON SHOPPING (LUC 169)	Rua Palestra Itália,nº 500 - Perdizes, São Paulo - SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 15483	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/03/2008	29/03/2018	1.834.998	0,4%
HERING STORE – BRASÍLIA SHOPPING (LUC 234-B)	SCN Quadra 05 Bloco A – Asa Norte, Brasília/DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 51146	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	850.357	0,2%
HERING STORE – CONJUNTO NACIONAL (LUC T-62)	SDN, CNB - Asa Norte, Brasília - DF	2º RGI – Brasília – Distrito Federal - 25643	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/08/2019	31/07/2025	1.158.178	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – ESTAÇÃO CURITIBA (LUC 1131)	Av. Sete de Setembro, 2775. Curitiba, PR, Brasil	7º RGI - Curitiba - Paraná - 12.162 - 12.163 - 12.164 - 19.113 - 19.114 - 26.536	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/05/2020	19/05/2025	904.305	0,2%
HERING STORE – GARTEN SHOPPING (LUC Mega Loja 5)	Av. Rolf Wiest, nº333, Bom Retiro, Joinville/SC	1º RGI de Joinville - SC - 152.661/154.844 /154.845	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2015	30/09/2025	1.218.893	0,2%
HERING STORE – HIGIENÓPOLIS (LUC 4006A/4007/4008)	Av. Higienópolis, nº698, Higienópolis, São Paulo/SP	2º RGI – Capital – São Paulo - 97202	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/08/2020	31/07/2025	2.648.746	0,5%
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810	SIM	NÃO	N/A	Locação Reembolso	02/04/2020	01/04/2025	2.552.000	0,5%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – IGUATEMI CAMPINAS (LUC 03/04 - 2º piso) (LUC 329)	Av. Iguatemi, 777 - Vila Brandina, Campinas/SP	1º RGI - Campinas - São Paulo - 14510	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	1.948.119	0,4%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2022	31/08/2027	1.180.502	0,2%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	20/02/2020	19/02/2030	2.922.949	0,6%
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	22/06/2022	21/06/2027	2.388.722	0,5%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – METRÔ TATUAPÉ (LUC S-29/30/31/32)	Rua Domingos Agostim, 91 - Cidade Mãe do Céu, São Paulo - SP, 03306-010	9º RGI – São Paulo - 163538 – 163537 – 163536 - 163535 -163533	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2022	30/06/2029	1.780.047	0,4%
HERING STORE – NEUMARKT SHOPPING (LUC L.21 e 22)	Rua Sete de Setembro, nº 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	30/03/2023	29/03/2028	1.065.771	0,2%
HERING STORE – OSASCO – SHOPPING UNIÃO (LUC Âncora O)	Av. dos Autonomistas, nº 1400, Vila Yara, Osasco/SP	- 23427 – 69183 –70639	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/06/2019	09/06/2029	2.276.717	0,5%
HERING STORE – PALLADIUM (LUC 2010/2011)	Av. Pres. Kennedy, 4121 - Portão, Curitiba - PR	5º RGI – Curitiba - Paraná - 59032	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2013	30/04/2018	1.280.637	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – PARK SHOPPING BRASÍLIA (LUC 2434-B)	SAI/SO área 6580, Guará, Distrito Federal	4º RGI – Distrito Federal - 103948	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	23/07/2019	22/07/2024	1.803.495	0,4%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2021	01/10/2026	1.771.813	0,4%
HERING STORE – PÁTIO BATEL (HERING BASIC) (LUC 346)	Avenida do Batel, 1868, L2, Curitiba/PR	6º RGI de Curitiba - PR - 103.312	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2019	30/04/2029	747.385	0,1%
HERING STORE – PÁTIO BRASIL (LUC 249/250)	Setor Comercial Sul, Quadra 07, Bloco “A”, Piso T1 – Administração, Brasília (DF)	1º RGI – Distrito Federal - 137069	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/02/2016	01/11/2027	923.656	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – PÁTIO SAVASSI (LUC 141/142/143/144)	Avenida do Contorno, nº6061, Savassi – Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 91428	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/12/2016	31/01/2026	4.047.476	0,8%
HERING STORE – SÃO CAETANO (LUC 1025)	Alameda Terracota Nº 545, Espaço Cerâmica São Caetano do Sul, SP CEP: 09531-190.	2º RGI - São Caetano do Sul – São Paulo - 53.194 - 53.195 - 53.196 -53.197 - 53198	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	12/08/2019	11/08/2024	2.697.221	0,5%
HERING STORE – SHOPPING CIDADE BH (LUC RJ 53/54)	Rua dos Tupis, 337 - Centro Belo Horizonte - MG	1º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 45587 - 74246 - 66751 - 67760 - 67761 - 80540 - 159021 - 159022 - 22705 - 159021 - 159022 - 22705	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2020	30/06/2025	602.049	0,1%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE – SHOPPING TIJUCA (LUC 1093/1095/1096)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ	10º RGI – Rio de Janeiro - 60495-60493-60496	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/12/2023	30/12/2028	2.242.695	0,4%
HERING STORE – VILLA LOBOS (LUC 141)	Av. das Nações Unidas, 4777 - Alto de Pinheiros, São Paulo - SP, 05477-000	10º RGI – São Paulo - 98230	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2020	30/04/2025	1.776.242	0,4%
HERING STORE – XV DE NOVEMBRO (LOJA DE RUA)	Rua XV de Novembro, nº431, Centro, Curitiba/PR	3º RGI - RJ - 13319	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/04/2012	05/09/2027	515.119	0,1%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/12/2022	30/12/2027	2.074.140	0,4%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	06/05/2023	05/05/2028	3.618.364	0,7%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/07/2023	30/06/2028	1.338.938	0,3%
HERING STORE MEGA – DOM PEDRO (LUC20/250-A/423)	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, Jd. Santa Genebra, Campinas – São Paulo	2º RGI de Campinas - SP - 126.946	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	18/05/2021	17/05/2031	1.662.665	0,3%
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/02/2023	31/01/2028	2.665.854	0,5%
HERING STORE MEGA -IPANEMA	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	20/03/2023	19/03/2028	123.212	0,0%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)		- 45013 - 35827 - 4662								
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2023	31/08/2028	852.752	0,2%
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	1.752.223	0,4%
HERING STORE MEGA – MORUMBI (LUC 59/102-I)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	10/04/2021	09/04/2026	4.550.089	0,9%
HERING STORE MEGA -NORTE SHOPPING	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro	6º RGI da Capital – RJ - 48968	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	31/01/2021	30/01/2026	1.452.608	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
(LUC 401-A/401D)										
HERING STORE MINAS SHOPPING (LUC 146/147)	Av. Cristiano Machado, nº4000, União, Belo Horizonte, Minas Gerais	4º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 44035	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/05/2023	12/02/2025	650.070	0,1%
HERING STORE - MUELLER SHPPING (LUC 198/9/201)	Rua Visconde de Taunay, 235 - Centro Joinville/SC - CEP 89201-908	2º RGI de Joinville - SC - 25369	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2008	30/09/2028	904.153	0,2%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri - São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Locação Reembolso	27/10/2022	26/10/2027	1.962.333	0,4%
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caícaras – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	801.751	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
MARIA FILÓ – COPACABANA (LOJA A - RUA)	Rua Santa Clara, nº 46 e APTO 204 Copacabana, Rio de Janeiro/RJ	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - Livro 3DA – 58749 – Folha 107	NÃO	NÃO	N/A	Locação Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	70.955	0,0%
NATI VOZZA – VILLAGE MALL (LUC 126/127)	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Locação Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	1.698.593	0,3%
HERING STORE MUINDO – TAMBORÉ (LUC 470)	Av. Piracema, 669 - Tamboré, Barueri, São Paulo	RGI – Barueri - São Paulo - 85415	SIM	SIM	N/A	Obras Reembolso	27/10/2022	26/10/2027	7.934.611	1,6%
ESPAÇO HERING – RECIFE OUTLET PREMIUM (LUC 31B/32)	Rua Antonio Pedro de Figueiredo, 56 bairro Pina, Recife/PE	Cartório Único de Registro de Notas de Moreno - Pernambuco - 6343	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	10/08/2021	09/08/2026	6.557.572	1,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
CD – PAVUNA (GALPÃO B1 E B2)	“Distribution Park RJ” na Avenida Coronel Phidias Távora, nº 360, RJ/RJ	8º RGI Centro – Rio de Janeiro - 202808 -202809	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2020	31/08/2030	6.455.368	1,3%
HERING STORE MEGA -IPANEMA (VISCONDE DE PIRAJÁ – LOJA DE RUA - LJ A/B, 101)	Rua Visconde de Pirajá, Nº431/433 – Ipanema – Rio de Janeiro	5º RGI – Centro – Rio de Janeiro - 45013 - 35827 - 4662	NÃO	NÃO	N/A	Obras Reembolso	20/03/2023	19/03/2028	3.836.792	0,8%
HERING STORE MEGA – IGUATEMI ESPLANADA (LUC 107-A)	Av. Prof. Izoraida Marques Peres, nº401, Sorocaba/SP	1ºRGI -Sorocaba - São Paulo - 62015	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	31/12/2022	30/12/2027	3.139.238	0,6%
HERING STORE MEGA – CENTER NORTE (LUC 1168)	Av. Otto Baumgart, 245 - Vila Guilherme, São Paulo - SP	17º RGI São Paulo - SP - 62694	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/07/2023	30/06/2028	2.840.168	0,6%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
HERING STORE MEGA – ELDORADO (LUC 316)	Av. Rebouças, n.º 3.970 – Pinheiros – São Paulo	10º RGI de São Paulo – SP - 109908	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/02/2023	31/01/2028	2.239.647	0,4%
HERING STORE MEGA – BARRA SHOPPING (LUC 237-L)	Av. das Américas n.º 4.666 - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro	9º RGI – Rio de Janeiro - 207841	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	06/05/2023	05/05/2028	1.903.072	0,4%
HERING STORE MEGA – ITAQUERA (LUC 116)	Avenida José Pinheiro Borges, s/n - Itaquera, CEP 08420-092, São Paulo/SP	9º RGI – Capital – São Paulo - 255973	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2023	31/08/2028	1.719.756	0,3%
HERING STORE MEGA – MOOCA PLAZA (LUC 2043-B)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Vila Prudente, São Paulo	6º e 7º RGI – Capital – São Paulo - 144661 168493	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2020	31/08/2025	1.555.873	0,3%
HERING STORE – NEUMARKT	Rua Sete de Setembro, n.º 1.213, Centro, Blumenau, SC	1º RGI - Blumenau – Santa Catarina - 22.139 – 27368	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	30/03/2023	29/03/2028	1.374.042	0,3%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
SHOPPING (LUC L.21 e 22)										
HERING STORE – JK IGUATEMI (LUC 324)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia, São Paulo - SP,	4º RGI – São Paulo - 158917	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	22/06/2022	21/06/2027	955.254	0,2%
HERING STORE MUNDO – SHOPPING DEL REY (LUC SDR03075)	Avenida Presidente Carlos Luz, nº3001, Caiçaras – Belo Horizonte/MG, CEP:31.250- 900	6º RGI – Belo Horizonte – Minas Gerais - 56792	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/10/2023	30/09/2028	894.155	0,2%
HERING STORE – PARK SHOPPING JACAREPAGUÁ (LUC 215-B)	Estrada de Jacarepaguá n.º 6069, Rio de Janeiro/RJ	9º RGI – Rio de Janeiro - 446710	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/10/2021	01/10/2026	872.372	0,2%
HERING STORE – IBIRAPUERA (LUC 10A)	Av. Ibirapuera, 3,103 – Indianópolis – São Paulo/SP	14º RGI de São Paulo - SP - 135.745 135.746 135.810	SIM	NÃO	N/A	Obras Reembolso	02/04/2020	01/04/2025	852.389	0,2%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
ESCRITÓRIO – CORPORATIVO (HERING STORE)	Rua do Rocio, nº 430, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/ SP	4º RGI – São Paulo - 142.766 - 142.771 - 142769	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/01/2013	31/08/2026	658.235	0,1%
HERING STORE – INTERNACIONAL GUARULHOS (LUC K – 02)	Rua Engenheiro Camilo Olivetti, nº 295, Itapejica, Guarulhos/SP	1º RGI – Guarulhos – SP - 31.207 65.411 65.412	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	20/02/2020	19/02/2030	261.033	0,1%
DZARM – MORUMBI (LUC 32-S)	Av. Roque Petroni Junior n.º 1.089 - Vila Gertrudes, Morumbi/SP CEP 04707-900	15º RGI – São Paulo - 66482	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2019	01/09/2024	144.807	0,0%
HERING STORE – IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Av.Madre Benvenuta,687, Santa Mônica, Santa Catarina/SC	2º RGI – Santa Catarina - 94764	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/09/2022	31/08/2027	96.284	0,0%
NATI VOZZA – VILLAGE	Avenida das Américas, nº 4666, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.	9º RGI de Rio de Janeiro – RJ - 240793	NÃO	SIM	N/A	Obras Reembolso	01/06/2021	31/05/2026	211.577	0,0%



Empreendimento	Endereço/ Cidade / Estado / CEP	RGI competente / Matrículas	Está sob o regime de incorporação?	Possui habite-se?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Finalidade da Utilização dos Recursos	Data do Contrato de Locação	Término da vigência	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
MALL (LUC 126/127)										



ANEXO VII

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado: (i) os pagamentos dos aluguéis previstos conforme os termos dos Contratos de Locação de Destinação Futura; e (ii) os custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à aquisição e/ou construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios, bem como o histórico de recursos por ela aplicados nos últimos 3 (três) exercícios sociais, conforme tabela a seguir:

Ano	Semestre	Data inicial	Data final	Estimativa do percentual acumulado do lastro destinado	Estimativa do valor a ser destinado no período (R\$)
2024	1º	15/02/2024	15/08/2024	11%	57.322.052
2024	2º	15/08/2024	15/02/2025	23%	57.014.201
2025	1º	15/02/2025	15/08/2025	30%	35.816.367
2025	2º	15/08/2025	15/02/2026	37%	35.816.367
2026	1º	15/02/2026	15/08/2026	41%	21.264.150
2026	2º	15/08/2026	15/02/2027	46%	21.264.150
2027	1º	15/02/2027	15/08/2027	50%	21.264.150



Ano	Semestre	Data inicial	Data final	Estimativa do percentual acumulado do lastro destinado	Estimativa do valor a ser destinado no período (R\$)
2027	2º	15/08/2027	15/02/2028	54%	21.264.150
2028	1º	15/02/2028	15/08/2028	58%	21.264.150
2028	2º	15/08/2028	15/02/2029	63%	21.264.150
2029	1º	15/02/2029	15/08/2029	67%	21.264.150
2029	2º	15/08/2029	15/02/2030	71%	21.264.150
2030	1º	15/02/2030	15/08/2030	73%	7.088.050

Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório descritivo das despesas, nos termos da Escritura de Emissão, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 175.722.150,36 (cento e setenta e cinco milhões, setecentos e vinte e dois mil, cento e cinquenta reais e trinta e seis centavos).



ANEXO VIII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

Minuta do Aditamento ao Termo de Securitização

[=] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Pelo presente instrumento particular:

III. como emissora e ofertante dos CRI (conforme definido abaixo):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

IV. como agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”) e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social, identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Agente Fiduciário”, sendo o Agente Fiduciário e a Securitizadora doravante denominados, em conjunto, como “Partes”, e, individual e indistintamente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 25 de janeiro de 2024, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Securitização”), o qual estabeleceu os termos e condições para a emissão dos certificados de



recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão da Emissora (“CRI”), em [3 (três) séries], lastreados em Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização), oriundos de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em [3 (três) séries], da 3ª (terceira) emissão da **CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, nº 551, CEP 20.921-030, inscrita no CNPJ sob o nº 09.611.669/0001-94, e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 3.3.0033913-2 (“Debêntures” e “Devedora”, respectivamente), as quais foram objeto de colocação privada, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em [3 (Três) Séries], para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado em 25 de janeiro de 2024, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Grupo de Moda Soma S.A., na qualidade de interveniente garantidora (“Grupo Soma”), e a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Debêntures, conforme aditado de tempos em tempos, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

(b) foi verificada a conclusão da Operação Permitida nos termos do Acordo de Associação (conforme definidos no Termo de Securitização), por meio da qual houve a incorporação da Grupo Soma pela [**AREZZO INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. / SOCIEDADE RESULTANTE DA OPERAÇÃO PERMITIDA**], [qualificação completa] ([“Arezzo&Co” / “Sociedade Resultante da Operação Permitida”]), e a consequente extinção da Grupo Soma, tornando-se a [Arezzo&Co / Sociedade Resultante da Operação Permitida] sucessora universal de todos os direitos e obrigações assumidos pela Grupo Soma no âmbito da emissão das Debêntures; e

(c) as Partes desejam, de comum acordo, alterar determinados termos e condições do Termo de Securitização, a fim de refletir os efeitos decorrentes da Operação Permitida incluindo, mas não se limitando, a formalização da alteração da fiadora das Debêntures.

Resolvem as Partes celebrar este “[=] *Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em [3 (três) Séries], de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:



1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2 ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1 Em razão da conclusão da Operação Permitida e, por consequência, da extinção da Grupo Soma, as Partes resolvem, de comum acordo, (i) definir que todas as menções à “Fiadora” ou à “Grupo Soma” passarão a significar menções à [Arezzo&Co / Sociedade Resultante da Operação Permitida], e (ii) excluir quaisquer referências ao termo definido “Operação Permitida”.

3 RATIFICAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

3.1 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento, sendo que o Termo de Securitização passará a vigorar, a partir desta data, na forma de sua versão consolidada constante do **Anexo I** ao presente Aditamento.

3.2 As Partes ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações prestadas no Termo de Securitização, as quais permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas.

4 DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 Sucessão. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos diretos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

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

4.3 Cessão pelas Partes. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

4.4 Novação. O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Aditamento ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou



obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

4.5 Título Executivo Extrajudicial. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”) e as obrigações nele encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

4.6 Irrevogabilidade: O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

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

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

4.9 Legislação Aplicável. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.10 Assinatura Digital. As Partes assinam o presente Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

4.10.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme abaixo indicado.

4.11 Foro. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.



E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

[Página de Assinaturas do [=] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em [3 (três) Séries], de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.”]

[INSERIR CAMPOS DE ASSINATURA NA VERSÃO DE ASSINATURA]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

Certificate Of Completion

Envelope Id: 6821FC5DEB594274A0D994A17BD14551		Status: Completed
Subject: CRI Grupo Soma - 1º Aditamento ao Termo de Securitização - 15.02.2024		
Source Envelope:		
Document Pages: 318	Signatures: 6	Envelope Originator: Luana Cristina O. da Silva Serra AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100 SP, SP 04.538-132 lserra@stoccheforbes.com.br IP Address: 189.40.81.155
Certificate Pages: 6	Initials: 0	
AutoNav: Enabled		
Envelopeld Stamping: Enabled		
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		

Record Tracking

Status: Original	Holder: Luana Cristina O. da Silva Serra	Location: DocuSign
2/15/2024 5:25:58 PM	lserra@stoccheforbes.com.br	

Signer Events

BIANCA GALDINO BATISTELA
af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC VALID RFB v5
Signer CPF: 09076647763
Signer Role: Procuradora

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2/15/2024 6:10:23 PM
ID: 49755742-8653-4206-80d7-d3cdb169f427

Signature

DocuSigned by:

5D86604FCE314D2...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 200.179.42.18

Timestamp

Sent: 2/15/2024 5:39:21 PM
Viewed: 2/15/2024 6:10:23 PM
Signed: 2/15/2024 6:11:08 PM

Giovane Duarte Moreno
giovane.moreno@virgo.inc
Testemunha
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5
Signer CPF: 44999596830

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2/15/2024 5:58:31 PM
ID: c7859610-06ae-4895-b9c5-8cc5ea260ef1

DocuSigned by:

F1AE762FBF78446...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 45.191.138.125

Sent: 2/15/2024 5:39:20 PM
Viewed: 2/15/2024 5:58:31 PM
Signed: 2/15/2024 5:58:51 PM

LUIZ CARLOS VIANA GIRÃO JÚNIOR
af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: ICP Smart Card
Signature Issuer: AC VALID RFB v5
Signer CPF: 11176815725

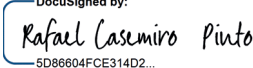
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2/15/2024 6:07:56 PM
ID: 0f192fbd-3d64-463a-b779-2072ebbeef35

DocuSigned by:

5D86604FCE314D2...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 200.179.42.18

Sent: 2/15/2024 5:39:23 PM
Viewed: 2/15/2024 6:07:56 PM
Signed: 2/15/2024 6:09:40 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 35007483842 Signer Role: Diretor de Compliance Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 2/15/2024 6:02:55 PM ID: 32fb5d6f-a8f4-436e-a3e8-66dde89984c8	DocuSigned by:  B05B3427B6464E2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 67.159.247.70	Sent: 2/15/2024 5:39:21 PM Viewed: 2/15/2024 6:02:55 PM Signed: 2/15/2024 6:03:16 PM
Rafael Casemiro Pinto af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC OAB G3 Signer CPF: 11290169780 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 2/15/2024 6:11:07 PM ID: d5ca16c9-d291-4437-a229-a3c9a0bb8831	DocuSigned by:  5D86804FCE314D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.87.33.92	Sent: 2/15/2024 5:39:22 PM Viewed: 2/15/2024 6:11:07 PM Signed: 2/15/2024 6:11:49 PM
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 36858500839 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 2/15/2024 6:28:52 PM ID: c5aeac68-a093-4479-8137-8ae6b0f5a9d0	DocuSigned by:  898EF32C9492474... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.137.27.223	Sent: 2/15/2024 5:39:23 PM Viewed: 2/15/2024 6:28:52 PM Signed: 2/15/2024 6:29:11 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabriel Ramalho Medeiros gramalho@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/14/2022 11:32:55 AM ID: f6ec2f1f-96d3-4a5a-975f-eb994bb94a9d	COPIED	Sent: 2/15/2024 5:39:20 PM
Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/15/2024 5:39:24 PM
Certified Delivered	Security Checked	2/15/2024 6:28:52 PM
Signing Complete	Security Checked	2/15/2024 6:29:11 PM
Completed	Security Checked	2/15/2024 6:29:12 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

**ANEXO X – DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E À
ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até três séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI (“Termo de Securitização”);

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(v) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se (i) registrada perante a CVM sob o código nº 728, na categoria “S2”, com registro datado de 01 de junho de 2022, e (ii) em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

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

São Paulo, 25 de janeiro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by: Talita Medeiros Pita (virtuosa) Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA;36858500839 CPF: 36858500839 Papel: Procuradora Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 12:25:16 PM BRT  896EF32C9492474592C89C76F9976F6F Nome: Cargo:	DocuSigned by: Olavo Nigel Sapichenko Arfelli Meyer Assinado por: OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER;350074... CPF: 35007453942 Papel: Diretor de Compliance Data/Hora da Assinatura: 1/25/2024 12:26:06 PM BRT  B05B3427B646AE2F9DD1550827EAB5F9 Nome: Cargo:

Certificate Of Completion

Envelope Id: 431AD82029FC4053AF00FAD40773BD84		Status: Completed
Subject: CRI Grupo Soma - Declaração + BDC Securitizadora (v. assinatura)		
Source Envelope:		
Document Pages: 9	Signatures: 4	Envelope Originator: Luana Cristina O. da Silva Serra AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100 SP, SP 04.538-132 lserra@stoccheforbes.com.br IP Address: 201.17.81.35
Certificate Pages: 5	Initials: 0	
AutoNav: Enabled		
Envelopeld Stamping: Enabled		
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		

Record Tracking

Status: Original	Holder: Luana Cristina O. da Silva Serra	Location: DocuSign
1/25/2024 12:16:30 PM	lserra@stoccheforbes.com.br	

Signer Events	Signature	Timestamp

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 35007483842 Signer Role: Diretor de Compliance Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 12:25:50 PM ID: 373ca664-9132-4597-b60b-1c5d1471fc40	DocuSigned by: <i>Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer</i> B05B3427B6464E2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 186.224.132.223	Sent: 1/25/2024 12:18:43 PM Viewed: 1/25/2024 12:25:50 PM Signed: 1/25/2024 12:26:17 PM
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 36858500839 Signer Role: Procuradora Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/25/2024 12:24:59 PM ID: bcc4bdbc-500a-435c-8bc9-37adc0cb36c9	DocuSigned by: <i>Talita Medeiros Pita Crestana</i> 896EF32C9492474... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.62.150.160	Sent: 1/25/2024 12:18:43 PM Viewed: 1/25/2024 12:24:59 PM Signed: 1/25/2024 12:25:32 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabriel Ramalho Medeiros gramalho@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 12/14/2022 11:32:55 AM ID: f6ec2f1f-96d3-4a5a-975f-eb994bb94a9d	COPIED	Sent: 1/25/2024 12:18:44 PM
Victor Arantes de Mattos Neto vneto@stoccheforbes.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 3/1/2021 3:46:45 PM ID: c841b622-595d-4984-b158-cac9a763153d	COPIED	Sent: 1/25/2024 12:18:44 PM
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/25/2024 12:18:44 PM
Certified Delivered	Security Checked	1/25/2024 12:24:59 PM
Signing Complete	Security Checked	1/25/2024 12:25:32 PM
Completed	Security Checked	1/25/2024 12:26:18 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI – SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar 'brAA+ (sf)' das 1ª, 2ª e 3ª séries da 138ª emissão de CRIs da Virgo (risco Grupo Soma) colocados em *CreditWatch* positivo

8 de fevereiro de 2024

Resumo

- As 1ª, 2ª e 3ª séries da 138ª emissão de CRIs da **Virgo** são lastreadas pela 3ª emissão de debêntures, representadas por CCLs e devidas pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A. O Grupo Soma é fiador da operação e garante o cumprimento integral das obrigações assumidas em relação às debêntures.
- Colocamos o rating preliminar 'brAA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil das 1ª, 2ª e 3ª séries da 138ª emissão de CRIs da Virgo em *CreditWatch* com implicações positivas, após realizarmos a mesma ação no rating corporativo do Grupo Soma.
- O *CreditWatch* positivo resulta da revisão de nossa opinião de crédito dos ativos que lastreiam a operação, cujo fiador é o Grupo Soma.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 8 de fevereiro de 2024 – A S&P Global Ratings colocou hoje na listagem *CreditWatch* com implicações positivas o rating preliminar 'brAA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil das 1ª, 2ª e 3ª séries da 138ª emissão de CRIs da **Virgo Companhia de Securitização**.

A ação de rating reflete a revisão de nossa opinião de crédito sobre os ativos que lastreiam a operação, cujo fiador é o Grupo de Moda SOMA S.A. (brAA+/CW Pos./--). A colocação do rating preliminar 'brAA+ (sf)' em *CreditWatch* positivo ocorre após realizarmos a mesma ação no rating corporativo do Grupo Soma.

O Grupo Soma anunciou em 5 de fevereiro de 2024 que seus acionistas de referência assinaram um acordo vinculante com a Arezzo Indústria e Comércio S.A. (Arezzo&Co; não avaliada) relacionado à fusão das empresas. O *CreditWatch* positivo reflete nossa expectativa de que a fusão com a Arezzo&Co beneficiaria a qualidade de crédito do Grupo Soma, dada a expectativa que a empresa mantenha-se relevante dentro do grupo combinado, presumindo que a transação seja concluída de acordo com os termos propostos.

Esperamos resolver o *CreditWatch* positivo dos CRIs assim que resolvido aquele do rating corporativo do Grupo Soma.

ANALISTA PRINCIPAL

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguilar
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar ‘brAA+ (sf)’ das 1ª, 2ª e 3ª séries da 138ª emissão de CRIs da Virgo (risco Grupo Soma) colocados em *CreditWatch* positivo

Resumo da Ação de Rating

Virgo Companhia de Securitização				
Instrumento	De	Para	Montante Preliminar** (em R\$)	Vencimento Legal Final
1ª série da 138ª emissão de CRIs	brAA+ (sf) prelim.*	brAA+ (sf) prelim.*/CW Pos.		4 anos após a emissão
2ª série da 138ª emissão de CRIs	brAA+ (sf) prelim.*	brAA+ (sf) prelim.*/CW Pos.	500 milhões	4 anos após a emissão
3ª série da 138ª emissão de CRIs	brAA+ (sf) prelim.*	brAA+ (sf) prelim.*/CW Pos.		6 anos após a emissão

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

**O montante inicial pode ser elevado em até 25% por meio da emissão de lote adicional.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo “br” para indicar “Brasil”, e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar ‘brAA+ (sf)’ das 1ª, 2ª e 3ª séries da 138ª emissão de CRIs da Virgo (risco Grupo Soma) colocados em *CreditWatch* positivo

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.spglobal.com/ratings para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings mencionados neste relatório são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Critério de avaliação de garantias](#), 21 de outubro de 2016.
- [Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas](#), 22 de dezembro de 2020.
- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 8 de março de 2019.
- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012.
- [Princípios dos ratings de crédito](#), 16 de fevereiro de 2011.
- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 8 de junho de 2023.
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017.
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014.
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012.

Artigos

- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#)
- [Rating ‘brAA+’ do Grupo Soma colocado em *CreditWatch* positivo após anúncio de fusão com Arezzo&Co](#), 6 de fevereiro de 2024.

Instrumento	Data de atribuição do rating inicial	Data da ação anterior de rating
Virgo Companhia de Securitização		
1ª série da 138ª emissão de CRIs	26 de janeiro de 2024	26 de janeiro de 2024
2ª série da 138ª emissão de CRIs	26 de janeiro de 2024	26 de janeiro de 2024
3ª série da 138ª emissão de CRIs	26 de janeiro de 2024	26 de janeiro de 2024

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Ação de Rating Vinculada

Todos os Ratings de Crédito atribuídos pela S&P Global Ratings são determinados por um Comitê de Rating e não por Analistas individuais. Entretanto, sob certas circunstâncias, a S&P Global Ratings atribui Ratings de Crédito que são parcial ou totalmente derivados de outros Ratings de Crédito. A este respeito, e sob determinadas circunstâncias, um Funcionário pode aplicar um Rating de Crédito de Emissão ou de Emissor, já existente, de uma entidade (previamente determinado por um Comitê de Rating) a outro Emissor e/ou Emissão (ex. Uma Ação de Rating Vinculada). Veja a [Política de Comitê de Rating](http://www.spglobal.com/ratings/pt/) em www.spglobal.com/ratings/pt/.

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar ‘brAA+ (sf)’ das 1ª, 2ª e 3ª séries da 138ª emissão de CRIs da Virgo (risco Grupo Soma) colocados em *CreditWatch* positivo

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção “[Potenciais Conflitos de Interesse](#)”, disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Comunicado à Imprensa: Rating preliminar 'brAA+ (sf)' das 1ª, 2ª e 3ª séries da 138ª emissão de CRIs da Virgo (risco Grupo Soma) colocados em *CreditWatch* positivo

Copyright © 2024 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

**ANEXO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS
SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 E 2020**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Contábeis

**Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de
Roupas S.A**

2021, 2020 e 2019 com o Relatório dos Auditores Independentes

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A

Demonstrações Contábeis

31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço Patrimonial	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido.....	6
Demonstração de Fluxo de Caixa.....	7
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados

de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas" incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

1. Reconhecimento de receita

Conforme mencionado na nota explicativa 19, as receitas da Companhia e suas controladas são derivadas da venda de mercadorias, reconhecidas em momento específico do tempo. As vendas são efetuadas por meio de suas lojas físicas, vendas diretas a terceiros ou e-commerce, e as modalidades de pagamento aceitas pela Companhia e suas controladas são cheque, cartão de crédito e débito, dinheiro e boleto bancário. O alto volume de vendas e a quantidade de lojas requerem controles e processos que garantam a integridade das operações. Devido à relevância dos montantes envolvidos e às características inerentes ao processo de reconhecimento de receita, incluindo o volume e a segurança de captura de todas as vendas dentro do período de competência, consideramos esse tema como um assunto significativo em nossos trabalhos de auditoria.

Como a nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram na revisão da documentação gerada pelos auditores independentes do Grupo Soma de Moda S.A. (do qual a Companhia faz parte) na auditoria das suas demonstrações financeiras consolidadas. Essa documentação nos confirmou evidência de aplicação de procedimentos que incluíram: (i) entendimento dos processos internos da Companhia para mensuração e realização das vendas; (ii) avaliação dos sistemas informatizados utilizados no processo contando com especialistas em tecnologia; (iii) procedimentos de confirmação externa para uma amostra da base que compõe o saldo de contas a receber mediante o envio de cartas de confirmação; (iv) verificação, por amostragem, das documentações suporte das vendas realizadas; (v) teste de corte de competência das receitas, com verificação de documentação comprovando a entrega das mercadorias e dentro da competência correta; e (vi) análise mensal das receitas utilizando dados agregados e desagregados para identificar relações ou movimentações dissonantes às expectativas do setor de varejo. Como resultado destes procedimentos, foi identificado ajuste de auditoria indicando a necessidade de reversão de certas receitas reconhecidas, cujas obrigações de desempenho não haviam sido atendidas até 31 de dezembro de 2021. Este ajuste não foi registrado pela Administração tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receitas, bem como as respectivas divulgações efetuadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

2. Estoques

Conforme descrito na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía saldo de estoques consolidados no montante de R\$ 707.110 mil. Os estoques da Companhia e suas controladas são compostos de matéria-prima, produtos em processo e produtos acabados de peças de vestuário e acessórios. As matérias-primas são em sua grande maioria importadas dos grandes centros da Ásia e os produtos em processo referem-se aos itens do estoque que foram remetidos a confecções terceirizadas ou em produção nas unidades fabris. A Companhia e suas controladas possuem um número significativo de lojas, além dos centros de distribuição, o que requer processos e controles sobre a existência física dos estoques. Além disso, o grande volume de compras e vendas de mercadorias faz com que a valorização dos estoques se torne complexa e relevante. Devido ao montante envolvido, elevado número de entradas e saídas, envolvimento de terceiros na confecção e estoques divididos entre diversas localidades, consideramos esse tema como um assunto significativo em nossos trabalhos de auditoria.

Como a nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram na revisão da documentação gerada pelos auditores independentes do Grupo Soma de Moda S.A. (do qual a Companhia faz parte) na auditoria das suas demonstrações financeiras consolidadas. Essa documentação nos confirmou evidência de aplicação de procedimentos que incluíram: (i) entendimento dos processos internos da Companhia relacionados à contagem física e monitoramento dos estoques; (ii) acompanhamento, em bases amostrais, da contagem física dos estoques de lojas e centros de distribuição; (iii) verificação por amostragem das documentações de compras e vendas e recálculo do custo médio dos itens selecionados; (iv) confirmação dos principais saldos com confecções terceirizadas; (v) avaliação dos critérios utilizados pela Administração para cálculo da provisão para perdas na realização dos estoques e revisão dos cálculos efetuados; e (vi) avaliação da necessidade de provisão para perdas na realização dos estoques com base nas vendas realizadas. Como resultado destes procedimentos foi identificado ajuste de auditoria indicando necessidade de incremento na provisão para perdas na realização dos estoques, sendo este ajuste não registrado pela Administração tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os estoques, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de monitoramento e valorização dos estoques bem como as respectivas divulgações efetuadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

3. Combinação de negócios

Em 2021, a Companhia efetuou uma aquisição tendo apurado ágio total de R\$3.596.658 mil, conforme divulgado nas notas explicativas 3 e 10. Esta transação foi contabilizada pelo método de aquisição, que requer a mensuração, na data de aquisição, do valor justo da contraprestação transferida, dos ativos adquiridos e passivos assumidos. Esse processo de mensuração em uma combinação de negócios envolve um elevado grau de julgamento e a necessidade de que sejam desenvolvidas estimativas de valores justos baseadas em cálculos e premissas relacionados ao desempenho futuro do negócio adquirido e que estão sujeitos a um elevado grau de incerteza.

Devido à relevância, complexidade, volume e subjetividade envolvidos, consideramos este tema um assunto significativo para a auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram na revisão da documentação gerada pelos auditores independentes do Grupo Soma de Moda S.A. (do qual a Companhia faz parte) na auditoria das suas demonstrações financeiras consolidadas. Essa documentação nos confirmou evidência de aplicação de procedimentos que incluíram, entre outros, a leitura dos documentos relacionados com a transação, tais como contratos e atas e a obtenção das evidências que fundamentaram a determinação da data de aquisição do controle e a identificação da entidade adquirente. Com auxílio de especialistas em avaliação de empresas, foi analisada a metodologia utilizada para mensuração a valor justo da contraprestação transferida, dos ativos adquiridos e passivos assumidos e avaliada a razoabilidade das premissas utilizadas e cálculos efetuados confrontando, quando disponíveis, com informações de mercado. Foram analisadas, ainda, as informações financeiras da empresa adquirida e foram discutidos com a Administração a consistência das práticas e estimativas contábeis. Com base nas informações analisadas, foi efetuado o recálculo da determinação do ágio por rentabilidade futura apurado na transação e avaliada a adequação das divulgações apresentadas pela Companhia. Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre os efeitos contábeis desta combinação de negócios, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas contábeis de combinação de negócios da Companhia para suportar os julgamentos e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

4. Recuperabilidade de ativos fiscais diferidos

A Companhia apresenta em suas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, ativos fiscais diferidos relativos a prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social, e diferenças temporárias, cuja recuperação está suportada por estudo técnico preparado pela Administração e que consideram estimativas futuras de geração de lucros tributáveis (nota 16).

A preparação desse estudo técnico envolve incertezas relacionadas às premissas e estimativas como: crescimento da receita e aumento das margens de lucro, cenário macroeconômico, considerando o desempenho atual e o crescimento esperado no mercado de atuação.

Devido às incertezas relacionadas a premissas no processo de determinação das estimativas futuras de geração de lucros tributáveis, e pelo fato de que qualquer mudança relevante nessas premissas pode resultar em um ajuste material nos saldos dos ativos das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram na revisão da documentação gerada pelos auditores independentes do Grupo Soma de Moda S.A. (do qual a Companhia faz parte) na auditoria das suas demonstrações financeiras consolidadas. Essa documentação nos confirmou evidência de aplicação de procedimentos que incluíram o apoio de especialistas em finanças

corporativas, análises das projeções de lucros futuros feitas pela Administração, assim como as avaliações econômico-financeiras que fundamentaram a expectativa de crescimento da receita, margem de lucro e de rentabilidade da Companhia contida nestas projeções.

Foi comparado o resultado esperado de geração de lucro tributável futuro com o limite do valor registrado como ativo fiscal diferido e sua consistência com as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Como resultado dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os ativos fiscais diferidos e as divulgações correlatas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

5. Provisões, ativos e passivos contingentes – tributárias, trabalhistas e cíveis

A Companhia possui ações judiciais e processos administrativos em tramitação perante tribunais órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das suas operações, que envolvem matérias tributárias, principalmente relacionados à utilização de créditos tributários, e também matérias trabalhistas e cíveis (nota 17).

O reconhecimento de ativos ou de passivos decorrente de ações judiciais e administrativas, ou mesmo da tomada de decisão sobre utilização de créditos tributários, requerem julgamento da Companhia e de seus assessores jurídicos, principalmente porque há relevante complexidade na legislação brasileira, posicionamentos antagônicos de órgãos e entidades competentes, e diferentes interpretações sobre o mesmo tema que podem ser igualmente válidas.

Devido ao uso de julgamentos significativos sobre o reconhecimento de ativos e passivos decorrentes de ações judiciais e administrativas, e nas tomadas de decisões sobre a utilização de créditos tributários, ou na possibilidade de mudanças nas condições externas, incluindo o posicionamento das autoridades tributárias, trabalhistas e cíveis, e o fato de que essas mudanças podem impactar significativamente as divulgações e os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram na revisão da documentação gerada pelos auditores independentes do Grupo Soma de Moda S.A. (do qual a Companhia faz parte) na auditoria das suas demonstrações financeiras consolidadas. Essa documentação nos confirmou evidência de aplicação de procedimentos que incluíram apoio de especialistas legais e tributários. Os procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação dos critérios e julgamentos utilizados pela Companhia para classificação do risco de perda ou de sucesso das demandas judiciais e administrativas, incluindo a dos créditos tributários, a serem registrados nas demonstrações financeiras, com base nas confirmações externas recebidas dos assessores jurídicos internos e externos da Companhia e nas jurisprudências, pareceres e opiniões legais, quando aplicável.

Avaliamos, ainda, se as divulgações em notas explicativas consideram todos os aspectos relevantes. Como resultado dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os registros contábeis de provisões e créditos tributários, assim como suas respectivas divulgações correlatas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2022.

ANDERSON
MASCOUTO
PEIXOTO:99568870725

Assinado de forma digital por
ANDERSON MASCOUTO
PEIXOTO:99568870725
Dados: 2022.03.31 20:34:47
-03'00'

Vértice & Masc Auditoria Contábil

CRC-RJ 003246/O-3

ANDERSON
MASCOUTO
PEIXOTO:99568870725

Assinado de forma digital por
ANDERSON MASCOUTO
PEIXOTO:99568870725
Dados: 2022.03.31 20:35:13 -03'00'

Anderson Mascouto Peixoto

Contador CRC-RJ 075.537/O-8

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Balanço Patrimonial

(em milhares de Reais)

		Controladora			Consolidado		
	Nota	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Ativo							
Circulante							
Caixa e Equivalente de Caixa	4	32.714	54.277	18.056	105.937	54.277	18.056
Contas a Receber	5	110.534	75.956	54.203	710.335	75.956	54.203
Estoques	6	189.652	97.461	95.401	707.110	97.461	95.401
Tributos a Recuperar	7	50.121	40.299	35.656	229.606	40.299	35.656
Derivativos		-	-	-	1.343	-	-
Adiantamentos a Fornecedores	8	78.319	57.159	-	82.191	57.159	
Outros ativos		5.646	5.808	73.514	19.467	5.808	73.514
Total do Ativo Circulante		466.986	330.960	276.830	1.855.989	330.960	276.830
Não Circulante							
Títulos e Valores Mobiliários		-	-	-	5.377	-	-
Contas a Receber	5	-	-	-	860	-	-
Partes Relacionadas	9	141.733	129.330	351.353	188.206	129.330	351.353
Depósitos Judiciais	17	322	304	178	48.626	304	178
Impostos Diferidos	16	75.004	67.901	5.884	188.806	67.901	5.884
Tributos a Recuperar	7	-	-	-	457.034	-	-
Investimentos	10	6.058.134	-	-	-	-	-
Imobilizado	11	33.959	21.230	15.806	746.090	21.230	15.806
Intangível	12	28.346	18.281	7.948	4.629.617	18.281	7.948
Direito de Uso de Imóveis	13	20.780	21.396	18.437	115.033	21.396	18.437
Outros Ativos		-	-	-	2.718	-	-
Total Ativo Não Circulante		6.358.278	258.442	399.606	6.382.367	258.442	399.606
Total do Ativo		6.825.264	589.402	676.436	8.238.356	589.402	676.436
Passivo							
Circulante							
Fornecedores e alugueis a pagar	14	162.787	87.802	146.932	424.139	87.802	146.932
Obrigações decorrentes de compra de mercadorias	14	-	38.809	-	119.953	38.809	-
Arrendamento a pagar	13	3.031	22.810	19.906	29.385	22.810	19.906
Debêntures e empréstimos	13	135.904	-	3.347	139.734	-	3.347
Salários e encargos a pagar		27.967	19.641	20.128	79.642	19.641	20.128
Dividendos e juros sobre capital próprio		-	-	-	837	-	-
Tributos a recolher	15	3.447	4.256	578	27.736	4.256	578
Derivativos		183	-	-	183	-	-
Outros		1.689	677	425	80.960	677	425
Total do Passivo Circulante		335.008	173.995	191.316	902.569	173.995	191.316
Não Circulante							
Arrendamento a pagar	13	20.877	-	-	92.291	-	-
Debêntures e empréstimos	13	440.304	-	-	540.304	-	-
Dividendos a pagar		-	-	63.878	-	-	63.878
Partes relacionadas	9	182.014	141.335	152.676	196.691	141.335	152.676
Tributos a recolher	15	1.015	1.445	-	5.407	1.445	-
Impostos Diferidos	16	-	511	2.375	346.459	511	2.375
Provisão para contingências	17	890	207	153	306.635	207	153
Outros		-	-	-	2.844	-	-
Total do Passivo Não Circulante		645.100	143.498	219.082	1.490.631	143.498	219.082
Patrimônio Líquido	18						
Capital Social		4.704.203	60.976	60.976	4.704.203	60.976	60.976
Reserva de capital		671.242	210.933	205.062	671.242	210.933	205.062
Reserva de Lucros		469.711	-	-	469.711	-	-
Total do Patrimônio Líquido		5.845.156	271.909	266.038	5.845.156	271.909	266.038
Total do Passivo		6.825.264	589.402	676.436	8.238.356	589.402	676.436

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Demonstração do Resultado

(em milhares de Reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		2021	2020	2019	2021	2020	2019
Receita Líquida de Vendas	19	1.299.368	815.910	976.953	2.079.729	815.910	976.953
Custo das Mercadorias Vendidas		(557.455)	(379.340)	(435.489)	(1.093.684)	(379.340)	(435.489)
Margem Bruta		741.913	436.570	541.464	986.045	436.570	541.464
Despesas Operacionais							
Despesas com Vendas	20	(272.800)	(174.773)	(210.332)	(434.283)	(174.773)	(210.332)
Despesas Administrativas	20	(106.089)	(52.205)	(73.722)	(186.121)	(52.205)	(73.722)
Outras despesas operacionais líquidas	20	(528)	(404)	-	(10.528)	(404)	-
Resultado de Equivalência Patrimonial		81.854	-	-	-	-	-
		(297.563)	(227.382)	(284.054)	(630.932)	(227.382)	(284.054)
Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro		444.350	209.188	257.410	355.113	209.188	257.410
Resultado Financeiro Líquido	21	(193.809)	(264.380)	(148.502)	(208.283)	(264.380)	(148.502)
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		250.541	(55.192)	108.908	146.830	(55.192)	108.908
IRPJ e CSLL Diferido	16	8.237	58.486	4.386	111.948	58.486	4.386
Lucro Líquido do Exercício		258.778	3.294	113.294	258.778	3.294	113.294

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Demonstração do Resultado Abrangente
(em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Lucro líquido do exercício	258.778	3.294	113.294	258.778	3.294	113.294
Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado						
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente atribuível aos controladores	258.778	3.294	113.294	258.778	3.294	113.294

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Demonstração da Muta  o do Patrimônio Líquido
(em milhares de Reais)

	Capital Social	Reservas de Lucros			Reserva de Capital	Lucros Acumulados	Total do Patrimônio Líquido
		Reserva de Incentivos Fiscais	Reserva Legal	Reservas de Reten��o de Lucros			
Em 31 de dezembro de 2018	25.498	103.672	-	90.885	-	-	220.055
Aumento de capital com integraliza��o de reservas	35.478	-	-	(35.478)	-	-	-
Distribui��o de dividendos com base em reservas	-	-	-	(67.311)	-	-	(67.311)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	113.294	113.294
Destina��o do lucro do exercício	-	102.054	5.665	5.575	-	(113.294)	-
Em 31 de dezembro de 2019	60.976	205.726	5.665	(6.329)	-	-	266.038
Transa��es com sócios	-	-	-	2.577	-	-	2.577
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	3.294	3.294
Destina��o do lucro do exercício	-	3.129	165	-	-	(3.294)	-
Em 31 de dezembro de 2020	60.976	208.855	5.830	(3.752)	-	-	271.909
Aumento de Capital integralizado em dinheiro	850.000	-	-	-	-	-	850.000
Emissão de a��es para aquisi��o da Hering (Nota 3)	3.792.400	-	-	-	617.421	-	4.409.821
Aumento de capital integralizado com a��es MF2008	827	-	-	-	53.821	-	54.648
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	258.778	258.778
Destina��o do lucro do exercício	-	245.839	12.939	-	-	(258.778)	-
Em 31 de dezembro de 2021	4.704.203	454.694	18.769	(3.752)	671.242	-	5.845.156

As notas explicativas são parte integrante das demonstra  es contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Demonstração de Fluxo de Caixa

(em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Lucro líquido do exercício	258.778	3.294	113.294	258.778	3.294	113.294
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa das atividades operacionais						
Resultado de equivalência patrimonial	(81.854)	-	-	-	-	-
Depreciação e amortização - Imobilizado e Intangível	18.254	7.411	4.018	43.051	7.411	4.018
Depreciação e amortização - Direito de uso de imóveis	3.250	3.504	3.777	13.004	3.504	3.777
Encargos financeiros	16.601	5.810	7.551	15.348	5.810	7.551
Provisão para contingência	683	54	(878)	(20.212)	54	(878)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.028)	(6.358)	(197)	4.558	(6.358)	(197)
Provisão para perdas na realização dos estoques	3.899	1.818	1.750	3.899	1.818	1.750
Variação do valor justo de derivativos	183	-	-	930	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(7.614)	(63.881)	(3.509)	(22.206)	(63.881)	(3.509)
Lucro líquido ajustado	211.152	(48.348)	125.806	297.150	(48.348)	125.806
(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos						
Contas a receber	(33.550)	(15.395)	(1.163)	(190.026)	(15.395)	(1.163)
Estoques	(96.090)	(3.878)	11.218	5.468	(3.878)	11.218
Tributos a recuperar	(9.822)	(4.643)	(9.210)	(89.984)	(4.643)	(9.210)
Outros ativos	(20.998)	10.547	(19.459)	61.910	10.547	(19.459)
Depósitos judiciais	(18)	(126)	14	(46.273)	(126)	14
Fornecedores	36.176	(20.321)	22.969	64.263	(20.321)	22.969
Impostos, taxas e contribuições	(1.239)	5.123	(606)	350	5.123	(606)
Obrigações trabalhistas e sociais	8.326	(487)	(2.872)	(7.867)	(487)	(2.872)
Outros passivos	(1.393)	9	(3.200)	15.167	9	(3.200)
Partes relacionadas	28.276	213.259	6.072	(3.520)	213.259	6.072
Caixa gerado nas operações	120.820	135.740	129.569	106.638	135.740	129.569
Juros pagos	-	(4.093)	(5.766)	(636)	(4.093)	(5.766)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	120.820	131.647	123.803	106.002	131.647	123.803
Fluxo de caixa das atividades de investimentos						
Aquisição de empresas	(1.509.716)	-	-	(1.509.716)	-	-
Caixa advindo da incorporação e combinação de negócios	-	-	-	157.542	-	-
Aquisições de imobilizado	(17.680)	(8.998)	(6.727)	(47.997)	(8.998)	(6.727)
Aquisições de intangível	(23.368)	(14.170)	(5.299)	(47.715)	(14.170)	(5.299)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(1.550.764)	(23.168)	(12.026)	(1.447.886)	(23.168)	(12.026)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento						
Aumento de capital	850.000	-	-	850.000	-	-
Captação de debêntures e empréstimos	562.856	130.000	130.231	562.856	130.000	130.231
Amortização de empréstimos	-	(133.333)	(207.506)	(4.493)	(133.333)	(207.506)
Arrendamentos a pagar	(4.475)	(5.046)	(4.877)	(14.819)	(5.046)	(4.877)
Dividendos e juros sobre capital próprios pagos	-	(63.879)	(18.548)	-	(63.879)	(18.548)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	1.408.381	(72.258)	(100.700)	1.393.544	(72.258)	(100.700)
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	(21.563)	36.221	11.077	51.660	36.221	11.077
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	54.277	18.056	6.979	54.277	18.056	6.979
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	32.714	54.277	18.056	105.937	54.277	18.056
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(21.563)	36.221	11.077	51.660	36.221	11.077

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Demonstração do Valor Adicionado
(em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Receitas	1.474.297	912.714	1.090.019	2.373.376	912.714	1.090.019
Vendas de mercadorias e produtos	1.473.269	906.356	1.089.822	2.378.774	906.356	1.089.822
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.028	6.358	197	(5.398)	6.358	197
Insumos adquiridos de terceiros	(753.616)	(485.366)	(584.797)	(1.421.965)	(485.366)	(584.797)
Custos das mercadorias e produtos vendidos	(557.455)	(379.340)	(435.489)	(1.093.684)	(379.340)	(435.489)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(191.399)	(97.607)	(141.832)	(322.843)	(97.607)	(141.832)
Perda / Recuperação de valores ativos	(4.762)	(8.419)	(7.476)	(5.438)	(8.419)	(7.476)
Valor adicionado bruto	720.681	427.348	505.222	951.411	427.348	505.222
Retenções	(21.675)	(10.754)	(8.384)	(55.646)	(10.754)	(8.384)
Depreciação e amortização	(21.675)	(10.754)	(8.384)	(55.646)	(10.754)	(8.384)
Valor adicionado líquido	699.006	416.594	496.838	895.765	416.594	496.838
Valor adicionado recebido em transferência	92.444	11.700	7.545	23.319	11.700	7.545
Resultado de equivalência patrimonial	81.854	-	-	-	-	-
Receitas Financeiras	10.590	11.700	7.545	23.319	11.700	7.545
Valor adicionado total	791.450	428.294	504.383	919.084	428.294	504.383
Distribuição do valor adicionado	791.450	428.294	504.383	919.084	428.294	504.383
Pessoal e encargos	135.350	96.817	99.166	261.632	96.817	99.166
Remuneração direta	115.655	80.293	80.334	224.944	80.293	80.334
Benefícios	8.708	8.727	9.520	19.820	8.727	9.520
F.G.T.S.	10.987	7.797	9.312	16.868	7.797	9.312
Impostos, taxas e contribuições	192.301	50.790	132.791	156.760	50.790	132.791
Federais	132.991	28.448	91.608	78.978	28.448	91.608
Estaduais	58.997	22.019	40.591	76.899	22.019	40.591
Municipais	313	323	592	883	323	592
Remuneração de capitais de terceiros	205.021	277.393	159.132	241.914	277.393	159.132
Despesas financeiras	204.399	276.080	156.047	231.602	276.080	156.047
Despesas com ocupação	622	1.313	3.085	10.312	1.313	3.085
Remuneração de capitais próprios	258.778	3.294	113.294	258.778	3.294	113.294
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Lucros (prejuízos) retidos	258.778	3.294	113.294	258.778	3.294	113.294

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

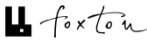
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

(em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Cidade Maravilhosa Comercio de Roupas Ltda (“Companhia” ou “Controladora”), controlada pelo Grupo de Moda Soma, uma sociedade anônima de capital aberto, atua, principalmente, na confecção/fabricação de peças de vestuário e acessórios. Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria da moda. Embora uma parte da receita seja gerada pela venda de atacado, a Companhia conta com uma loja de cada marca do Grupo Soma nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, além das lojas e franquias da Hering, conforme demonstrado abaixo. A marca A. Brand encerrou suas vendas no varejo em 31 de julho de 2021.

	2021	2020	2019
	1	1	1
	1	1	1
A.BRAND	-	1	1
	1	1	1
[JFYI	-	-	1
	1	1	1
CRIS BARROS	1	1	1
MARIA FILÓ (*)	21	1	-
	1	-	-
 (*)	786	-	-
TOTAL	813	7	7

(*) Maria Filó compõe 1 loja própria e 20 franquias e Hering 93 lojas próprias e 693 franquias.

As vendas geralmente aumentam em datas comemorativas de grande impacto e lançamento de novas coleções

1.1. COVID 19

A Companhia foi fortemente afetada na medida que todas as lojas foram fechadas em meados de março de 2020. Esse efeito foi parcialmente compensado pelo aumento das vendas via e-commerce da controladora Grupo Soma. Entretanto, houve queda relevante nas receitas, que foram percebidas, de maneira mais clara, a partir do segundo trimestre de 2020. A Companhia manteve as medidas adotadas em 2020, tais como o Comitê de Crise para acompanhar todos os desdobramentos relacionados ao Covid-19, com monitoramento diário da situação e das orientações das autoridades governamentais e estrutura de home office, com exceção dos colaboradores que atuam no Centro de Distribuição e fábricas.

A Administração também vem mantendo análise criteriosa sobre os custos e despesas operacionais e adotando ações para o fortalecimento e expansão da plataforma digital, de modo a propiciar maior incremento nas vendas por meio dos websites de e-commerce da controladora Grupo Soma e da controladora Hering.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

A Administração mantém constante monitoramento sobre todos os assuntos relacionados a pandemia e entende que as medidas adotadas são suficientes para a preservação do caixa e a continuidade das operações da Companhia. A Companhia revisou as projeções de resultado dado os cenários apresentados pela Covid-19 e não observou indicativos que perdas por redução do valor recuperável de ativos de longo prazo devam ser reconhecidas.

1.2. Aquisição da Cia Hering

Os acionistas do Grupo Soma, companhia que controla integralmente a Cidade Maravilhosa, comunicaram ao mercado em 09 de julho de 2021, mediante aprovação no Conselho de Administração, a realização de oferta restrita pública de distribuição primária de 46.012.270 ações do Grupo, que posteriormente foram aportados na controlada Cidade Maravilhosa, onde os recursos oriundos dessa oferta foram utilizados para a aquisição de 100% da Cia Hering, empresa com sede em Blumenau, Santa Catarina, e unidades de produção nos Estados de Santa Catarina e Goiás. A Hering foi fundada em 1880 e tem como atividade preponderante a fabricação e comercialização de produtos da indústria de fiação, tecelagem e malharia e confecção de produtos têxteis em geral.

Conforme detalhado na Nota 3, o valor da aquisição, corroborado por peritos independentes, totalizou R\$ 5,9 bilhões, sendo R\$ 1,5 bilhão em dinheiro e R\$ 4,4 bilhões com emissão de ações. A aquisição ocorreu pela Cidade Maravilhosa, após etapas societárias previstas no acordo entre as partes, os antigos acionistas da Hering passaram a deter, a partir de 17 de setembro de 2021, 32,8% das ações do Grupo Soma, empresa que controla a Cidade Maravilhosa, sendo 8,1% dos antigos acionistas controladores do grupo Hering e 24,7% correspondentes a ações negociadas no mercado (free float).

Como consequência desta transação, a Hering encerrou a negociação de suas ações na B3 em 29 de setembro de 2021. Essa aquisição está alinhada ao planejamento estratégico da Companhia para expansão e incremento do portfólio de marcas e produtos de forma complementar da controladora Grupo Soma, bem como a captura de sinergias entre as partes, principalmente entre Cidade Maravilhosa e Hering derivadas principalmente da redução de custos e riscos operacionais, logísticos e administrativos. Há estudos em andamento com consultoria especializada, mas não há, até o presente momento, indicativo de incorporações societárias a serem realizadas.

O fechamento cumpriu as condições precedentes usuais para este tipo de operação, incluindo a aprovação da sua consumação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, em 01 de julho de 2021.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos contábeis, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo emitidas com base no requerimento CVM 476 que dispõe sobre ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados, pela emissão das debêntures simples de primeira série, sem garantias adicionais, em série única, no montante de R\$ 500.000.

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi autorizada pela Administração em 31 de março de 2022.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, e com base na premissa de continuidade operacional de suas operações.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

2.3. Declaração de relevância

Todas as informações relevantes às demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração em sua gestão das atividades da Companhia, conforme Orientação Técnica OCPC 07.

2.4. Declaração de continuidade

A Administração avaliou a capacidade da Companhia e de suas controladas em continuar operando normalmente e está convencida de que elas possuem recursos para dar continuidade aos seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando. Assim, estas demonstrações contábeis foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2.5. Moeda funcional, moeda de apresentação e transações em moeda estrangeira

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. As transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional da Companhia utilizando a taxa de câmbio nas datas de cada transação. Os saldos das transações patrimoniais são convertidos nas datas de fechamento dos balanços. Os ganhos e perdas de variação cambial resultantes da liquidação de ativos ou passivos contratados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício conforme o regime de competência.

2.6. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

2.6.1 Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

2.6.2 Estimativas e premissas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de reporte, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício, são discutidas a seguir:

Provisão para crédito de liquidação duvidosa

A provisão para perda estimada em crédito é constituída com base na análise da carteira de clientes, em montante considerado suficiente pela Administração para fazer frente a perdas esperadas na realização dos créditos.

Provisão para perdas na realização dos estoques

A provisão para perdas na realização dos estoques está apresentada como redução do saldo de estoques e é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização deste saldo, incluindo obsolescência.

Redução dos valores de recuperação dos ativos imobilizado e intangível

Os itens dos ativos imobilizado e intangível com prazo de vida útil definida que apresentem indicadores de perda de seu valor recuperável, com base em fatores financeiros, econômicos e considerando o prazo de maturação dos investimentos, têm seus valores contábeis anualmente revisados por meio de realização do teste de impairment conforme requerido pelo CPC 01. Ativos intangíveis com vida útil indefinida são submetidos a teste de impairment anualmente.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Vida útil dos ativos imobilizado e intangível

A depreciação ou amortização dos ativos imobilizado e intangível considera a melhor estimativa da Administração sobre a utilização destes ativos ao longo de suas operações. Mudanças no cenário econômico e/ou no mercado consumidor podem requerer a revisão dessas estimativas de vida útil. A Companhia adota como procedimento a revisão periódica dos bens do ativo imobilizado com o objetivo de identificar possíveis perdas e efetua também, pelo menos anualmente revisões da vida útil dos bem registrados no ativo imobilizado. Caso sejam identificadas, as alterações serão realizadas de forma prospectiva.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa pelo menos anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e, o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. No caso da Companhia a avaliação considerou cada uma de suas marcas como unidade geradora de caixa.

Provisão para contingências e passivos contingentes em combinação de negócios

A Companhia registra provisão, as quais envolvem considerável julgamento por parte da Administração, para riscos cíveis, trabalhistas e tributários que, como resultado de um acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos envolvendo benefícios econômicos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita do montante dessa obrigação. A Companhia também está sujeita a reivindicações legais, cíveis, trabalhistas e tributárias cobrindo assuntos que advém do curso normal das atividades de seus negócios.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem diferir das estimativas. Os fundamentos e natureza da provisão para contingências estão descritos na Nota 17.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Os passivos contingentes de combinações de negócios são reconhecidos se forem decorrentes de uma obrigação presente que surgiu de eventos passados e se o valor justo puder ser mensurado com confiabilidade.

Realização de imposto diferido

A Companhia realiza periodicamente estudos que analisam a recuperabilidade dos impostos diferidos. Esses estudos possuem premissas de crescimento futuras da Companhia e levam em consideração as projeções discutidas pela Administração, o que envolve determinado grau de julgamento.

Classificação e contabilização de acordos contendo arrendamento mercantil

A norma CPC 06 exige para todos os contratos de arrendamento no escopo da norma, exceto aqueles enquadrados nas isenções, que os arrendatários reconheçam os passivos assumidos em contrapartidas nos respectivos ativos de direito de uso. A Companhia utiliza o julgamento na avaliação desses contratos e em suas isenções, bem como para o cálculo da taxa de desconto a ser utilizada na contabilização dos contratos.

2.7. Políticas contábeis

As principais políticas contábeis utilizadas na preparação dessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas e resumidas nas respectivas notas explicativas, e foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

2.7.1 Mudança de políticas contábeis

CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Arrendamentos

A Companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Arrendamentos a partir de 1º de janeiro de 2019, data do início da vigência da norma. A Companhia aplicou a norma utilizando a abordagem retrospectiva modificada simplificada, portanto, a informação comparativa apresentada não foi reapresentada. Os detalhes das mudanças nas políticas contábeis estão divulgados abaixo.

a) Definição de arrendamento

Anteriormente, a Companhia determinava, no início do contrato, se ele era ou continha um arrendamento conforme o ICPC 03/IFRIC 4 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. A Companhia agora avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na nova definição de arrendamento. De acordo com o CPC 06 (R2) / IFRS 16, um contrato é ou contém um arrendamento se transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Na transição, a Companhia escolheu aplicar o expediente prático com relação à definição de arrendamento, onde a Companhia aplicou o CPC 06(R2) / IFRS 16 apenas a contratos previamente identificados como arrendamentos.

b) Arrendamentos em que a Companhia é arrendatária

Como arrendatária, a Companhia classificava anteriormente arrendamentos operacionais ou financeiros com base em sua avaliação sobre se o arrendamento transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade. De acordo com o CPC 06 (R2) / IFRS 16, a Companhia reconhece os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento, na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente pelo custo e subsequentemente pelo custo menos depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável, e ajustado pelas remensurações do passivo de arrendamento. O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente pelo valor presente dos pagamentos de arrendamento que não foram pagos na data de início, descontando a taxa de juros implícita no arrendamento, ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, a taxa de empréstimo incremental da Companhia. Geralmente, a Companhia usa sua taxa de empréstimo incremental como taxa de desconto.

c) Transição

Anteriormente, a Companhia classificava arrendamentos de imóveis como arrendamentos operacionais de acordo com o CPC 06(R1) / IAS 17. Esses arrendamentos incluem as instalações de depósitos, fábricas e escritórios administrativos. Os arrendamentos geralmente são contratados por um período de 5 a 10 anos. Alguns arrendamentos incluem uma opção de renovação após o final do período não cancelável. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06(R1)/IAS 17, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental da Companhia em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso são mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de qualquer pagamento antecipado ou acumulado do arrendamento.

A Companhia utilizou expedientes práticos ao aplicar o CPC 06(R2) / IFRS 16 a arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais de acordo com o CPC 06(R1) / IAS 17, e aplicou isenção para não reconhecer ativos e passivos de direito de uso para arrendamentos cujo prazo de arrendamento se encerra dentro de 12 meses da data da aplicação inicial.

d) Arrendamentos em que a Companhia é arrendadora

A Companhia não possui nenhuma transação de arrendamento como arrendador, por isso não foram identificados efeitos na aplicação da norma.

e) Impacto nas demonstrações contábeis

Como resultado da aplicação inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16, a Companhia reconheceu em 1º de janeiro de 2019 passivos de arrendamento no valor R\$ 22.286 na Controladora e no Consolidado, e ativo de direito de uso nesses mesmos montantes, respectivamente.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Outras normas:

O IFRIC 23/ICPC 22 Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro entrou em vigência em 1º de janeiro de 2019. A interpretação trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A interpretação aborda especificamente o seguinte:

- Se a entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e
- Como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição. Na avaliação da Companhia, não foram identificados impactos nas demonstrações contábeis em decorrência da adoção desta interpretação.

2.7.2 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

Durante os exercícios de 2021, 2020 e 2019 foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes nos exercícios:

Pronunciamento	Alteração	Exercício
CPC 15 (R1) – Combinação de negócios	Definição de “negócio”	2019
CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis	Definição de conceito de materialidade	2019
CPC 00 (R2) – Estrutura conceitual	Revisão de conceitos e esclarecimentos	2020
CPC 06 (R2) - Arrendamentos	Efeitos de COVID-19 nos contratos impactados	2020
CPC 15 (R1) – Combinação de negócios	Definição de “negócio”	2020
CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de estimativa e Erro.	Definição de conceito de materialidade	2020
CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis	Definição de conceito de materialidade	2020
CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação	Taxa de juros de referência em hedge	2020
CPC 48 – Instrumentos Financeiros	Taxa de juros de referência em hedge	2020
CPC 06 (R2) – Arrendamentos	Efeitos de COVID-19 nos contratos impactados	2021
CPC 11 – Contratos de Seguros	Taxa de juros de referência – Fase 2	2021
CPC 18 – Investimento em coligada e controladas	Prolongação da pandemia de Covid-19	2021
CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação	Taxa de juros de referência – Fase 2	2021

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Taxa de juros de referência – Fase 2	2021

A Companhia aplicou para as demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o expediente prático previsto na Deliberação CVM 859 aprovada pela CVM em 07 de julho de 2020, onde o arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido para arrendatário em contrato de arrendamento, que atenda a certos requisitos descritos, é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando esta norma se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

As demais alterações não trouxeram efeitos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia. Adicionalmente, o International Accounting Standards (IASB) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência nos próximos exercícios com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC. A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais pronunciamentos possam ter em suas demonstrações contábeis, na medida que os normativos estiverem regulamentados.

2.8. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas, cuja participação percentual (direta e indireta) na data do balanço é como segue:

Companhia	% de participação (direto e indireto)		Tipo de Controle
	2021	2020 e 2019	
MF 2008 (a)	100%	-	Direto
Cia Hering (b)	100%	-	Direto
HRG Comércio do Vestuário e Intermediação dos serviços financeiros Ltda. (b)	100%	-	Indireto
Hering Internacional SAFI (b)	100%	-	Indireto

- (a) Seu objeto social é a comercialização varejista e atacadista de mercadorias em geral. Em 1 de janeiro de 2021, foi feita a cisão parcial dessa Companhia e as ações foram aportadas pelo Grupo Soma S.A na Companhia.
- (b) Empresa adquirida em 17 de setembro de 2021. Seu objeto social é confecção de artigos de vestuário e acessórios em geral, bem como a comercialização varejista e atacadista.

A Companhia controla uma entidade quando ela é exposta ou tem direitos sobre os retornos variáveis como resultado do seu envolvimento com a investida e quando os retornos do investidor decorrentes de seu envolvimento têm o potencial de variar conforme o resultado do desempenho da investida.

O processo de consolidação das contas patrimoniais e do resultado corresponde à soma horizontal dos saldos das contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a sua natureza, complementadas pelos seguintes ajustes:

- (a) Os saldos de transações realizadas entre as empresas consolidadas são eliminados;
- (b) Os saldos de contas do ativo e do passivo mantidos entre as empresas consolidadas são eliminados;

Todas as empresas controladas da Companhia têm o mesmo exercício fiscal e possuem as mesmas políticas contábeis significativas da Controladora.

2.9. Informações por segmento

O Grupo opera apenas no segmento de varejo. Além da análise do segmento como um todo, os tomadores de decisões da Companhia analisam as vendas por meio dos diferentes canais de venda, quais sejam, lojas, e-commerce, atacado e varejo.

2.10. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Preparada com base em informações dos registros contábeis e em acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Evidencia a riqueza gerada pela Companhia e sua distribuição, conforme requerido pela

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

legislação societária brasileira para companhias abertas como parte de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

3. Combinação de Negócios

3.1 Políticas contábeis

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Se a combinação de negócios for realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital é reavaliado a valor justo na data de aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos). Se o valor justo dos ativos líquidos adquiridos for superior à contraprestação agregada transferida, o ganho é contabilizado no resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de perdas do valor recuperável, se houver. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado às respectivas unidades geradoras de caixa que se espera sejam beneficiadas pela combinação. Quando um ágio fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar o ganho ou perda na alienação.

3.2 Aquisição da Hering

Em 17 de setembro de 2021 a Companhia adquiriu 100% de participação na Hering (que inclui, além da controladora Hering, as subsidiárias HGR Comércio do Vestuário e Intermediação de Serviços Financeiros Ltda. e Hering Internacional SAF).

A Hering é uma empresa brasileira especializada no setor de vestuário e possui 786 lojas, sendo 693 franquias e 93 lojas próprias em todo o Brasil. Sua sede e principais fábricas estão localizadas em Blumenau - SC. Atualmente, a Hering possui 3 marcas: Hering, Hering Kids e DZARM.

a) Abaixo o resumo dos valores de aquisição da combinação de negócios:

Empresas controladas adquiridas	Hering
Data de Aquisição	17/09/2021
Valor da aquisição:	
Em caixa	1.509.717
Emissões de Ações da Companhia	4.409.820
Valor total da aquisição	5.919.537

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

b) Valores justos dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos na data de aquisição:

	Valores Justos
	Hering
Ativos	
Caixa e equivalentes de caixa	141.748
Contas a receber de clientes	482.861
Estoques	597.505
Tributos a recuperar	532.710
Impostos diferidos ativos	110.661
Intangível	988.652
Imobilizado	694.904
Direito de uso de arrendamento	85.641
Demais ativos	61.207
Total ativos adquiridos	3.695.889
Passivos	
Fornecedores	(353.218)
Empréstimos a pagar	(102.443)
Dividendos a pagar	(838)
Obrigações fiscais, trabalhistas e sociais	(85.500)
Arrendamentos a pagar	(88.134)
Impostos diferidos passivos	(370.081)
Provisão para contingências	(306.049)
Demais passivos	(66.747)
Total dos passivos assumidos	(1.373.010)
Total dos ativos líquidos adquiridos	2.322.879
Total da contraprestação paga	5.919.537
Ágio apurado	3.596.658

Os valores justos descritos e a apuração do ágio na aquisição da Hering são preliminares conforme previsto pelo CPC15/IFRS3 – Combinação de Negócios, que permite a Companhia finalizar a análise dos ativos adquiridos e passivos assumidos em até 12 meses a partir da data de aquisição.

c) Informações adicionais:

Receitas líquidas e resultados do período e exercício:

	Valores Históricos
	Hering
Desde a data de aquisição	
Receitas líquidas de vendas do período	713.050
Lucro (prejuízo) líquido do período	87.950
Desde o início do exercício	
Receitas líquidas de vendas do exercício	1.593.069
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	72.520

Resumo das principais alocações preliminares de valor justo:

Ativo	Ajuste a valor justo	Vida útil remanescente (anos)	Metodologia de avaliação
Marca	536.735	Indefinida	<i>Royalty Relief</i>
Carteira de clientes – franquia	169.611	18,33	MPEEM (ii)
Carteira de clientes – multimarcas	49.610	7,33	MPEEM (ii)
Fundo de comércio	127.453	(i)	Avaliação a mercado
Ativos fixos	303.830	(iii)	Abordagem de custo
Terreno	128.724	N/A	Avaliação a mercado
Estoque	56.919	0,38	Avaliação a mercado
Passivo contingente	284.407	N/A	Valor justo (iv)

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

- (i) Amortizado de acordo com período remanescente do contrato.
- (ii) Método dos Lucros Excedentes por Vários Períodos.
- (iii) Não houve alterações relevantes em relação as vidas úteis utilizadas pela adquirida. Vide as vidas úteis utilizadas pela Companhia na Nota 10.
- (iv) Os passivos contingentes anteriormente não reconhecidos na adquirida foram avaliados e reconhecidos a valor justo, quando classificados como obrigação presente e mensuráveis com confiabilidade, conforme requerido pelo CPC 15 / IFRS 3.

Foram registrados impostos diferidos sobre os ajustes de valor justo, considerando que, atualmente, a Administração não tem intenção de incorporá-la.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

4.1 Políticas contábeis

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa em espécie, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata, em um montante conhecido de caixa e com risco insignificante de mudança de valor, mantidos com a finalidade de gerenciamento dos compromissos de curto prazo. Os títulos e valores mobiliários são aplicações com vencimentos superiores a 90 dias da data de contratação. As aplicações financeiras são mensuradas a valor justo por meio do resultado, sendo as variações reconhecidas como ganho ou perda no resultado.

4.2 Composição

	Taxa média ponderada a.a.	Controladora			Consolidado		
		2021	2020	2019	2021	2020	2019
Caixa e Bancos		9.706	2.076	15.654	33.262	2.076	15.654
Aplicações Financeiras		23.008	52.201	2.402	72.675	52.201	2.402
Compromissadas	75%	6.002	-	-	6.002	-	-
CDB	101,5%	17.006	52.201	2.402	66.673	52.201	2.402
Caixa e Equivalentes de caixa - circulante		32.714	54.277	18.056	105.937	54.277	18.056
CDB	100,5%	-	-	-	5.377	-	-
Títulos e Valores Mobiliários – não circulante		-	-	-	5.377	-	-

5. Contas a Receber

5.1 Políticas contábeis

O saldo de conta a receber é registrado e mantido no balanço pelo valor de realização líquido das comissões pagas às administradoras de cartões de crédito. A perda estimada com créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise da carteira de clientes, em montante considerado suficiente pela Administração para fazer frente a perdas esperadas na realização dos créditos. Os títulos antecipados somente são baixados quando todos os riscos e benefícios relativos à operação são liquidados.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

5.2 Composição

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Duplicatas a Receber	103.401	75.422	54.476	659.497	75.422	54.476
Recebíveis de Cartões de Crédito	10.501	4.010	9.145	104.907	4.010	9.145
Cheques a Receber	218	1.138	1.554	224	1.138	1.554
Ajuste a valor presente	-	-	-	(2.185)	-	-
	114.120	80.570	65.175	762.443	80.570	65.175
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.586)	(4.614)	(10.972)	(51.248)	(4.614)	(10.972)
Total	110.534	75.956	54.203	710.335	75.956	54.203
A Vencer	95.797	72.008	46.746	708.484	72.008	46.746
Vencidos até						
até 30 dias	10.352	3.332	5.963	7.423	3.332	5.963
entre 31 a 90 dias	2.842	982	1.844	4.993	982	1.844
entre 91 a 180 dias	3.537	290	3.432	5.676	290	3.432
a mais de 180 dias	1.592	3.958	7.190	38.052	3.958	7.190
Total bruto sem ajuste a valor presente	114.120	80.570	65.175	764.628	80.570	65.175

5.3 Movimentação da provisão para créditos com liquidação duvidosa

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Saldo Inicial	(4.614)	(10.972)	(11.169)	(4.614)	(10.972)	(11.169)
Saldo oriundo da MF 2008	-	-	-	(840)	-	-
Aquisição Hering	-	-	-	(41.236)	-	-
Adições líquidas de reversões	1.028	6.358	197	(4.558)	6.358	197
Saldo Final	(3.586)	(4.614)	(10.972)	(51.248)	(4.614)	(10.972)

Nenhum cliente individualmente representa mais de 10% do saldo total de duplicatas e cheques a receber.

A perda estimada em crédito é constituída com base na análise da carteira de clientes, em montante considerado suficiente pela Administração para fazer frente a perdas esperadas na realização dos créditos.

6. Estoques

6.1 Políticas contábeis

São avaliados ao custo médio de aquisição e formação, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor líquido de realização e do ajuste ao valor presente, quando aplicável. As perdas estimadas são calculadas com base nos níveis históricos de perdas da Companhia, que é concretizada somente quando da realização dos inventários, os quais refletem o modelo de operação da Companhia e servem como base para as atualizações da estimativa. As provisões para perdas decorrentes da baixa rotatividade nos estoques são constituídas com base no ciclo de suas coleções, em análise mercadológica e nas expectativas de perdas da Administração. Os montantes provisionados, no entendimento da Administração da Companhia, são suficientes para cobrir perdas futuras com itens que não possuem movimentação.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

6.2 Composição

	Controlada			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Matéria Prima	80.381	48.147	38.629	185.144	48.147	38.629
Produtos em Processo	68.434	28.750	24.736	184.063	28.750	24.736
Produtos Acabados	54.369	30.197	39.851	353.250	30.197	39.851
Outros	-	-	-	8.752	-	-
	203.184	107.094	103.216	731.209	107.094	103.216
(-) Provisão para perdas na realização dos estoques	(13.532)	(9.633)	(7.815)	(24.099)	(9.633)	(7.815)
Total	189.652	97.461	95.401	707.110	97.461	95.401

6.3 Movimentação da provisão para perdas na realização dos estoques

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Saldo Inicial	(9.633)	(7.815)	(6.065)	(9.633)	(7.815)	(6.065)
Saldo oriundo da Maria Filó	-	-	-	(954)	-	-
Aquisição Hering	-	-	-	(9.613)	-	-
Adições líquidas de reversões	(3.899)	(1.818)	(1.750)	(3.899)	(1.818)	(1.750)
Saldo Final	(13.532)	(9.633)	(7.815)	(24.099)	(9.633)	(7.815)

7. Tributos a recuperar

7.1 Políticas contábeis

Os tributos a recuperar compreendem antecipações, pagamentos a maior em exercícios anteriores ou créditos a compensar decorrentes do regime não-cumulativo dos impostos indiretos e estão registrados pelo valor estimado de recuperação. A classificação entre circulante e não circulantes reflete a expectativa de sua realização.

7.2 Composição

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
ICMS (a)	48.096	37.420	24.777	158.909	37.420	24.777
IR e CSLL (b)	1.978	1.179	5.228	287.447	1.179	5.228
PIS e COFINS (c)	47	1.700	5.651	217.803	1.700	5.651
Outros	-	-	-	22.481	-	-
	50.121	40.299	35.656	686.640	40.299	35.656
Circulante	50.121	40.299	35.656	229.606	40.299	35.656
Não circulante	-	-	-	457.034	-	-

(a) Créditos decorrentes, principalmente, do fluxo normal de operações da Cidade Maravilhosa e da controlada Hering em Santa Catarina. O aumento no saldo em 2021, além da combinação de negócios, se deve a alguns fatores pontuais que impactaram as operações da controlada como: i) compra de insumos realizados em grande escala pelas unidades de SC; ii) redução no faturamento de Lojas na Hering; iii) Compra dentro do estado com alíquotas mais altas. A Administração da Companhia, objetivando a realização do saldo credor de ICMS, realiza estudos técnicos baseando-se no curso normal de suas operações para os próximos exercícios sociais. O referido estudo é realizado com base nas operações atuais e expectativas futuras, sempre lastreado no plano estratégico de negócio de longo prazo da Companhia.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(b) A Companhia e suas controladas pleiteiam a restituição do IRPJ e CSLL incidentes sobre os juros moratórios auferidos, inclusive aqueles decorrentes da repetição ou ressarcimento de tributos. Em setembro de 2021, o Supremo Tribunal Federal ("STF") decidiu, em favor do contribuinte, com efeito de repercussão geral, pela inconstitucionalidade da incidência do IRPJ e CSLL sobre os valores atinentes à taxa Selic recebidos em razão de repetição de indébito tributário. Considerando essa decisão, a Companhia e suas controladas concluíram que o ganho das ações é praticamente certo e, portanto, reconheceram os créditos tributários no valor de R\$ 84.680, correspondentes ao IR e CSLL pagos sobre a correção pela Selic de processos ganhos e reconhecidos em anos anteriores. As demais variações ocorreram, principalmente, em função da combinação de negócios com a Hering, conforme descrito na Nota 3.

(c) A variação ocorreu, principalmente, em função da combinação de negócios com a Cia Hering conforme descrito na nota 3. Grande parte do saldo da Hering é decorrente do reconhecimento de créditos decorrentes da discussão do ICMS na base de cálculo do PIS e COFINS.

A expectativa de realização dos principais créditos contabilizados no ativo não circulante está demonstrada no quadro abaixo:

	Consolidado			Total
	2023	2024	2024	
ICMS a Recuperar	42.853	12.290	-	55.143
Pis e Cofins	46.863	46.837	23.384	117.084
IRPJ/CSLL	107.277	124.451	44.407	276.135
Outros	8.672	-	-	8.672
Total	205.665	183.578	67.791	457.034

8. Adiantamento a fornecedores

8.1 Políticas contábeis

A Companhia realiza antecipações a fornecedores com objetivo de viabilizar a compra de estoques e posterior lançamento de coleções. Os adiantamentos são reconhecidos no momento da transferência dos recursos e são baixados quando do recebimento dos estoques.

8.2 Composição

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Adiantamento a fornecedores	81.734	59.974	-	85.606	59.974	-
Provisão para perda	(3.415)	(2.815)	-	(3.415)	(2.815)	-
	78.319	57.159	-	82.191	57.159	-

O montante do saldo é composto, principalmente pela operação de importação de matéria prima dos grandes centros da Ásia, onde é desembolsado o valor para a importação da matéria prima. A prestação de contas e acerto do saldo ocorre em média em 67 dias com a finalização e entrada da matéria prima importada.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

9. Partes Relacionadas

9.1 Políticas contábeis

As operações entre as controladas da Companhia, incluindo saldos, ganhos e perdas não realizados nessas operações, quando aplicáveis, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são ajustadas para assegurar consistência com aquelas adotadas pela Controladora.

9.2 Transações e saldos

As transações comerciais seguem a política de transações com partes relacionadas do Grupo, que define, esclarece e exemplifica temas relacionados a conflito de interesses, transações no curso normal dos negócios, condições de mercado nas operações, dentre outros. Além disso, a política do Grupo define os critérios de aprovação, vedação ou isenção de transações.

A principal transação com partes relacionadas refere-se a venda de produtos acabados ao Grupo de Moda Soma, que controla a Companhia. O Grupo Soma possui 100% de participação em todas as investidas, dessa forma, essas transações são integralmente eliminadas no consolidado do Grupo Soma, sem participação de não controladores.

Os principais saldos de ativos e passivos e os valores registrados no resultado do exercício das transações relativas a operações com partes relacionadas decorrem de transações realizadas conforme condições contratuais e usuais de mercado para os respectivos tipos de operações, resumidas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Vendas para o Grupo de Moda Soma (a)	141.733	129.330	328.630	172.206	129.330	328.630
Outras partes relacionadas	-	-	22.723	16.000	-	22.723
Ativo	141.733	129.330	351.353	188.206	129.330	351.353
Nota promissória adquirida pelo Grupo de Moda Soma (b)	90.379	133.887	152.663	90.379	133.887	152.663
Outras partes relacionadas	16.058	-	13	30.735	-	13
Compras do Grupo de Moda Soma	41.267	7.448	-	41.267	7.448	-
Compra da Maria Filó	28.459	-	-	28.459	-	-
Compras da AF Fabril	5.851	-	-	5.851	-	-
Passivo	182.014	141.335	152.676	196.691	141.335	152.676
Venda de mercadoria	1.025.092	580.438	713.140	1.090.808	580.438	713.140
Venda de mercadoria para franqueados (c)	-	-	-	21.361	-	-
Total	1.025.092	580.438	713.140	1.112.169	580.438	713.140

(a) Venda de mercadorias para comercialização

(b) Em 08 de setembro de 2019, a Companhia realizou emissão privada de nota promissória em sete séries sob forma nominativa, no valor de R\$150.000, com vencimentos semestrais a partir de agosto de 2020 até agosto de 2023, a uma taxa de juros de CDI + 2,5% a.a., integralmente adquirida pelo Grupo Soma.

(c) A Controlada Hering realizou operações de vendas para franqueados relacionados a alguns Administradores da Hering. No período de setembro de 2021 até dezembro de 2021 estas operações comerciais totalizaram o montante de R\$ 21.361. As operações comerciais com estas empresas relacionadas são realizadas nas mesmas condições e termos de mercado praticados com os demais clientes franqueados da Companhia.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

10. Investimentos

10.1 Políticas contábeis

A Companhia possui investimentos em controladas avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais. O lucro não realizado decorrente das operações de compra e venda de produtos entre as partes relacionadas é eliminado no cálculo de equivalência patrimonial e no momento de consolidação. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação no patrimônio líquido da controlada a partir da data de aquisição.

10.2 Composição

	Controladora		
	2021	2020	2019
Participação em controladas:		-	-
Hering	2.413.567		
Maria Filó	47.909		
Ágios gerados em aquisições:			
Hering (Nota 3)	3.596.658	-	-
Total dos investimentos	6.058.134	-	-

10.3 Movimentação dos investimentos

Descrição	Maria Filó (a)	Hering (b)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019 e 2020	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(6.096)	87.950	81.854
Aquisição de controladas	-	5.922.275	5.922.275
Aumento de capital por cisão	54.005	-	54.005
Saldo em 31 de dezembro de 2021	47.909	6.010.225	6.058.134

(a) Empresa cindida parcialmente em 01 de janeiro de 2021. Após a cisão, as ações foram aportadas pelo Grupo de Moda Soma na Companhia.

(b) Empresa adquirida, conforme descrito na Nota 3.

10.4 Informação do investimento em controladas

31 de dezembro de 2021				
Controladas diretas	% Participação	Capital social	Patrimônio líquido (*)	Lucro líquido (prejuízo) atribuível a Controladora
MF 2008	100%	38.987	47.909	(6.096)
Hering	100%	1.557.594	1.741.009	87.950

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

11. Imobilizado

11.1 Políticas contábeis

O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações acumuladas e perdas por desvalorização, quando aplicável. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear para distribuir o valor do custo do bem ao longo da vida útil estimada. A amortização das benfeitorias em imóveis alugados é calculada com base nos respectivos prazos dos contratos de locação ou vida útil das benfeitorias, dos dois o menor. Os custos subsequentes ao do reconhecimento inicial são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores sejam mensurados de forma confiável. Os gastos com manutenção e reparos que não aumentem significativamente a vida útil do bem são considerados como despesas e alocados diretamente no resultado do exercício.

11.2 Composição

	Controladora				Total
	Máquinas e aparelhos	Moveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis	Equipamentos de informática	
Vida útil média em anos	10 anos	10 anos	5 anos	5 anos	
Custo Histórico	2.358	1.439	6.716	3.807	14.320
Depreciação Acumulada	(346)	(321)	(862)	(1.130)	(2.659)
Saldo em 31/12/2018	2.012	1.118	5.854	2.677	11.661
Aquisições no exercício 2019	142	386	1.695	4.482	6.705
Depreciação do exercício 2019	(240)	(152)	(1.038)	(1.130)	(2.560)
Custo Histórico	2.500	1.825	8.411	8.289	21.025
Depreciação Acumulada	(586)	(473)	(1.900)	(2.260)	(5.219)
Saldo em 31/12/2019	1.914	1.352	6.511	6.029	15.806
Aquisições no exercício 2020	179	221	5.672	2.747	8.819
Depreciação do exercício 2020	(256)	(192)	(1.169)	(1.778)	(3.395)
Custo Histórico	2.679	2.046	14.105	11.036	29.866
Depreciação Acumulada	(842)	(665)	(3.091)	(4.038)	(8.636)
Saldo em 31/12/2020	1.837	1.381	11.014	6.998	21.230
Aquisições no período 2021	320	1.346	8.017	7.680	17.363
Depreciação do período 2021	(399)	(219)	(1.260)	(2.756)	(4.634)
Custo Histórico	2.999	3.392	22.301	18.716	47.408
Depreciação Acumulada	(1.241)	(884)	(4.530)	(6.794)	(13.449)
Saldo em 31/12/2021	1.758	2.508	17.771	11.922	33.959

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

	Consolidado							
	Máquinas e aparelhos	Moveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis	Equipamentos de informática	Veículos	Terrenos	Imob. Em andam ento	Total
Vida útil média em anos	10 anos	10 anos	5 anos	5 anos				
Custo Histórico	2.358	1.439	6.716	3.807	-	-	-	14.320
Depreciação Acumulada	(346)	(321)	(862)	(1.130)	-	-	-	(2.659)
Saldo em 31/12/2018	2.012	1.118	5.854	2.677	-	-	-	11.661
Aquisições no exercício 2019	142	386	1.695	4.482	-	-	-	6.705
Depreciação do exercício 2019	(240)	(152)	(1.038)	(1.130)	-	-	-	(2.560)
Custo Histórico	2.500	1.825	8.411	8.289	-	-	-	21.025
Depreciação Acumulada	(586)	(473)	(1.900)	(2.260)	-	-	-	(5.219)
Saldo em 31/12/2019	1.914	1.352	6.511	6.029	-	-	-	15.806
Aquisições no exercício 2020	179	221	5.672	2.747	-	-	-	8.819
Depreciação do exercício 2020	(256)	(192)	(1.169)	(1.778)	-	-	-	(3.395)
Custo Histórico	2.679	2.046	14.284	11.036	-	-	-	30.045
Depreciação Acumulada	(842)	(665)	(3.270)	(4.038)	-	-	-	(8.815)
Saldo em 31/12/2020	1.837	1.381	11.014	6.998	-	-	-	21.230
Saldo oriundo da Maria Filó	226	644	1.174	530	69	-	-	2.643
Aquisição no exercício	320	5.610	16.331	9.809	-	-	15.927	47.997
Depreciação do exercício 2021	(427)	(1.599)	(14.447)	(4.171)	(40)	-	-	(20.684)
Aquisição Hering	-	11.537	500.334	8.954	185	156.362	17.532	694.904
Custo Histórico	3.225	19.837	532.123	30.329	254	156.362	33.459	775.589
Depreciação Acumulada	(1.269)	(2.264)	(17.717)	(8.209)	(40)	-	-	(29.499)
Saldo em 31/12/2021	1.956	17.573	514.406	22.120	214	156.362	33.459	746.090

Em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 inexistem ônus de qualquer natureza sobre os bens do imobilizado.

Não foram identificados indicativos que demandassem a necessidade de teste de redução do imobilizado ao seu valor de recuperação.

12.Intangível

12.1 Políticas contábeis

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos a amortização acumulada (calculada pelo método linear) e perdas no valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Ativos intangíveis gerados internamente, com exceção dos previstos pela norma, não são capitalizados, sendo os respectivos gastos registrados no resultado, quando incorridos.

Ativos intangíveis são constituídos principalmente por licenças de uso, software, fundo de comércio e projetos de desenvolvimento. Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil-econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda econômica do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida útil definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social. A amortização de ativos intangíveis com vida útil definida é reconhecida no resultado do exercício.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

12.2 Composição

	Controladora		
	Licenças de Softwares	Projetos	Total
Vida útil média em anos	10 anos	2 anos	
Custo Histórico	5.227	419	5.646
Amortização Acumulada	(1.561)	-	(1.561)
Saldo em 31/12/2018	3.666	419	4.085
Aquisições no exercício 2019	3.167	2.132	5.299
Amortização do exercício 2019	(1.436)	-	(1.436)
Custo Histórico	8.394	2.551	10.945
Amortização Acumulada	(2.997)	-	(2.997)
Saldo em 31/12/2019	5.397	2.551	7.948
Aquisições no exercício 2020	7.836	6.334	14.170
Amortização do exercício 2020	(2.200)	(1.637)	(3.837)
Custo Histórico	16.230	8.885	25.115
Amortização Acumulada	(5.197)	(1.637)	(6.834)
Saldo em 31/12/2020	11.033	7.248	18.281
Aquisições no exercício 2021	7.509	15.859	23.368
Amortização do exercício 2021	(3.431)	(9.872)	(13.303)
Custo Histórico	23.739	24.744	48.483
Amortização Acumulada	(8.628)	(11.509)	(20.137)
Saldo em 31/12/2021	15.111	13.235	28.346

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

	Consolidado						
	Licenças de Softwares	Projetos	Ponto Comercial	Marcas e patentes	Carteira de clientes	Ágio	Total
Vida útil média em anos	10 anos	2 anos	5 anos	n/a	5% e 16%		
Custo Histórico	5.227	419	-	-	-	-	5.646
Amortização Acumulada	(1.561)	-	-	-	-	-	(1.561)
Saldo em 31/12/2018	3.666	419	-	-	-	-	4.085
Aquisições no exercício 2019	3.167	2.132	-	-	-	-	5.299
Amortização do exercício 2019	(1.436)	-	-	-	-	-	(1.436)
Custo Histórico	8.394	2.551	-	-	-	-	10.945
Amortização Acumulada	(2.997)	-	-	-	-	-	(2.997)
Saldo em 31/12/2019	5.397	2.551	-	-	-	-	7.948
Aquisições no exercício 2020	7.836	6.334	-	-	-	-	14.170
Amortização do exercício 2020	(2.200)	(1.637)	-	-	-	-	(3.837)
Custo Histórico	16.230	8.885	-	-	-	-	25.115
Amortização Acumulada	(5.197)	(1.637)	-	-	-	-	(6.834)
Saldo em 31/12/2020	11.033	7.248	-	-	-	-	18.281
Saldo oriundo da Maria Filo	101	-	587	-	-	-	688
Aquisições no exercício 2021	31.957	15.758	-	-	-	-	47.715
Amortização do exercício 2021	(11.260)	(11.008)	(99)	-	-	-	(22.367)
Aquisição Hering	97.793	-	134.863	536.775	219.211	3.596.658	4.585.300
Custo Histórico	146.081	24.643	135.450	536.775	219.211	3.596.658	4.658.818
Amortização Acumulada	(16.457)	(12.645)	(99)	-	-	-	(29.201)
Saldo em 31/12/2021	129.624	11.998	135.351	536.775	219.211	3.596.658	4.629.617

a) Licenças e softwares

Representam gastos com aquisição de softwares e licenças, sendo amortizados de forma linear considerando-se o prazo estipulado de utilização e benefícios auferidos. As principais adições do exercício referem-se ao desenvolvimento de sites e softwares e aos investimentos em projetos realizados no SomaLabs (projetos voltados ao desenvolvimento de recursos de otimização de vendas no ambiente e-commerce).

b) Direito de uso de ponto comercial

Os direitos de uso são valores pagos a shopping centers para instalação das lojas, e são amortizados de acordo com o período do contrato de locação das respectivas lojas.

c) Marcas e patentes

As marcas e patentes são substancialmente relacionadas ao valor justo estimado da marca Hering registrada quando da respectiva combinação de negócio. As marcas e patentes possuem prazo de vida útil indefinida e têm sua recuperabilidade avaliada anualmente (teste de impairment).

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

d) Ágio

O saldo do ágio correspondente ao excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos da Hering no valor de R\$ 3.596.658.

O ágio possui prazo de vida útil indefinida e têm sua recuperabilidade avaliada, pelo menos, anualmente (teste de impairment).

Redução ao valor recuperável (Impairment)

Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam geração de fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC), de acordo com as visões de análise utilizadas pela Administração. Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma eventual necessidade de reversão ou complemento do impairment na data de apresentação do relatório.

O cálculo do valor recuperável dos ágios e marcas foi baseado no valor justo menos os custos de venda, estimados com base em fluxos de caixa descontados nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2021. Os valores atribuídos às principais premissas representam a avaliação de tendências futuras da Administração em setores relevantes e foram baseadas em dados históricos de fontes internas e externas.

O valor recuperável estimado para a UGCs foi superior ao seu valor contábil, motivo pelo qual nenhuma provisão para perdas por impairment foi reconhecida. Em 31 de dezembro de 2021 não houve necessidade de teste de recuperabilidade do ágio da Hering em função da combinação de negócios ter ocorrida próxima do final do ano e a recuperabilidade dos valores alocados inicialmente ao ágio terem a recuperabilidade corroborados no laudo de avaliação realizado por consultores externos.

13. Debêntures, Empréstimos e Arrendamentos

13.1 Políticas contábeis

13.1.1 Debêntures e empréstimos

Estão inicialmente mensurados pelo valor justo líquido dos custos de transação incorridos. Posteriormente são mensurados ao custo amortizado através do método dos juros efetivos. Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data dos balanços.

13.1.2 Arrendamento

A Companhia avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Ou seja, se o contrato transmite o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a taxa de juros implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório, considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamentos de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

Taxa incremental sobre empréstimos

A Companhia acessa anualmente a taxa incremental sobre empréstimos para registrar os passivos de arrendamento ao valor presente.

13.2 Composição de debêntures e empréstimos

		Controladora			Consolidado		
		2021	2020	2019	2021	2020	2019
Empréstimos de capital de giro em:							
.Moeda estrangeira	(a)	79.665	-	3.347	81.441	-	3.347
.Moeda nacional	(b)	-	-	-	102.053	-	-
Debêntures	(c)	513.687	-	-	513.688	-	-
Custos/encargos sobre empréstimos		(17.144)	-	-	(17.144)	-	-
		576.208	-	3.347	680.038	-	3.347
Circulante		135.904	-	3.347	139.734	-	3.347
Não circulante		440.304	-	-	540.304	-	-

(a) Captações na modalidade da Resolução 4131 do Banco Central, com proteção das oscilações das moedas estrangeiras através de swaps contratados no mesmo momento da captação, nos mesmos termos e prazos do contrato de empréstimo original. Os encargos financeiros médios equivalem a aproximadamente 128% da taxa CDI. O prazo das operações varia entre 12 a 24 meses.

(b) Em abril de 2021, a controlada Hering, efetuou captação de empréstimo no valor de R\$ 100.000, com taxa média de CDI + 1,98% a.a., prazo de 2 anos, pagamento de juros semestrais e principal ao fim do contrato, para reforço da liquidez da empresa, projetos estratégicos e financiar programa de recompra de ações.

(c) Em 15 de setembro de 2021, a Companhia emitiu sua segunda série de debêntures simples, do tipo clean, sem garantias adicionais, em série única, no montante de R\$ 500.000. As debêntures vencem em 4 anos, contados da data de sua emissão e remuneram pela variação do CDI + 2,73% a.a.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

13.3 Movimentação de debêntures e empréstimos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	80.992	80.992
Captações	130.231	130.231
Apropriação de juros e variação cambial	4.559	4.559
Amortização de juros e variação cambial	(4.929)	(4.929)
Amortização de principal	(207.506)	(207.506)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	3.347	3.347
Captações	130.000	130.000
Apropriação de juros e variação cambial	4.915	4.915
Amortização de juros e variação cambial	(4.929)	(4.929)
Amortização de principal	(133.333)	(133.333)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	-
Incorporações de controladas	-	108.557
Captações	562.856	562.855
Apropriação de juros e variação cambial	13.352	13.755
Amortização de juros e variação cambial	-	(636)
Amortização de principal	-	(4.493)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	576.208	680.038

A abertura por ano de vencimento do longo prazo é como segue:

Ano	Controladora	Consolidado
2023	142.857	244.879
2024	142.857	142.857
2025 em diante	154.590	152.568
	440.304	540.304

13.3 Condições restritivas financeiras (covenants)

A Companhia possui debêntures que contém cláusulas restritivas que requerem a manutenção de índices financeiros com parâmetros preestabelecidos apurados com base nas demonstrações contábeis consolidadas. Os covenants devem ser medidos a cada encerramento de exercício, sendo a próxima medição em 31 de dezembro. A Companhia encontra-se adimplente com todas as cláusulas de covenants estabelecidas em contrato.

13.4 Composição de arrendamento mercantil

A Companhia efetua o arrendamento de alguns bens, principalmente imóveis (escritórios e centros de distribuição), que normalmente vigoram por um período de cinco a dez anos. A Companhia determina sua taxa incremental composta por: (i) taxa livre de riscos em termos nominais de longo prazo; (ii) spread variando de acordo com a região onde o ativo está localizado e (iii) spread variando de acordo com o prazo de utilização do ativo. As taxas anuais utilizadas de acordo com o prazo em anos dos contratos são os seguintes; 1 ano 6,75% a.a.; 2 anos 7,66% a.a.; 3 anos 7,80% a.a.; 4 anos 8,29% a.a.; 5 anos 8,81% a.a.; 6 anos 9,27% a.a.; 7 anos 9,61% a.a.; 8 anos 9,90% a.a.; 9 anos 10,13% a.a.; e 10 anos 10,33% a.a.

A taxa incremental deve representar o que um arrendatário teria de pagar na data de início do contrato de arrendamento para um empréstimo com prazo e garantias semelhantes para obter um ativo de valor similar ao ativo de direito de uso em um ambiente econômico idêntico.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

A movimentação dos saldos do ativo e do passivo está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-	-	-	-
Amortização	(3.777)	-	(3.777)	-
Pagamento passivo de arrendamento	-	(4.877)	-	(4.877)
Apropriação de juros	-	2.155	-	2.155
Descontos obtidos com arrendamentos	-	-	-	-
Adições, baixas e outras movimentações	22.214	22.628	22.214	22.628
Saldo em 31 de dezembro de 2019	18.437	19.906	18.437	19.906
Amortização	(3.504)	-	(3.504)	-
Pagamento passivo de arrendamento	-	(5.046)	-	(5.046)
Apropriação de juros	-	2.698	-	2.698
Descontos obtidos com arrendamentos	-	(966)	-	(966)
Adições, baixas e outras movimentações	6.463	6.218	6.463	6.218
Saldo em 31 de dezembro de 2020	21.396	22.810	21.396	22.810
Amortização	(3.250)	-	(13.004)	-
Pagamento passivo de arrendamento	-	(4.475)	-	(14.819)
Apropriação de juros	-	3.058	-	3.058
Descontos obtidos com arrendamentos	-	(190)	-	(190)
Adições, baixas e outras movimentações	2.634	2.705	21.000	22.683
Aquisição Hering	-	-	85.641	88.134
Saldo em 31 de dezembro de 2021	20.780	23.908	115.033	121.676
Circulante	-	3.031	-	29.385
Não circulante	20.780	20.877	115.033	92.291

14. Fornecedores

14.1 Políticas contábeis

Contas a pagar de fornecedores são mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

14.2 Composição

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Fornecedores nacionais	146.126	64.164	125.249	352.231	64.164	125.249
Fornecedores estrangeiros	15.972	22.380	20.753	71.220	22.380	20.753
Outras contas a pagar	689	1.258	930	688	1.258	930
Contas a Pagar	162.787	87.802	146.932	424.139	87.802	146.932

14.3 Obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços

A Companhia firmou contrato com bancos para estruturar com os seus fornecedores que quisessem e aceitassem a operação de risco sacado, assim conhecida no mercado. Nessa operação, os fornecedores

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

transferem o direito de recebimento dos títulos das vendas de mercadorias feitas a Companhia aos bancos, sem direito de regresso a uma taxa de juros em 2021 de até 1,56% a.m. (1,56% em 31 de dezembro de 2020). Os bancos, por sua vez, passam a ser credores destes títulos, sendo o prazo médio de pagamento pela Companhia em 2021 de 90 dias (90 em 31 de dezembro de 2020). Os títulos a pagar relacionados a essas operações são reclassificados das rubricas de fornecedores e alugueis a pagar para a presente rubrica, onde permanecem até sua liquidação.

15. Tributos a recolher

15.1 Políticas contábeis

Os tributos a recolher compreendem pagamentos de tributos em função do regime tributário em que a Companhia está enquadrada que deve ser realizado periodicamente, onde os principais incidentes a todas as empresas são ICMS, IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

15.2 Composição

	Controlada			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Parcelamentos fiscais	1.438	1.867	-	7.478	1.867	-
ICMS	1.464	1.177	374	16.559	1.177	374
PIS e COFINS	1.250	2.209	-	1.261	2.209	-
Imposto de renda e contribuição social	60	10	50	3.799	10	50
Outros	250	438	154	4.046	438	154
Impostos a Recolher	4.462	5.701	578	33.143	5.701	578
Curto Prazo	3.447	4.256	578	27.736	4.256	578
Longo Prazo	1.015	1.445	-	5.407	1.445	-

16. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

16.1. Políticas contábeis

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada exercício entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou de parte dele, o montante considerado como não recuperável é baixado. A avaliação da Administração está suportada por estudos técnicos de viabilidade, os quais demonstram projeções de lucros futuros tributáveis, permitindo uma estimativa de recuperação de créditos em um período não superior a 10 anos. Além disso, a estimativa da realização do imposto de renda e da contribuição social diferidos envolve as incertezas das demais estimativas.

Os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados no patrimônio líquido.

Conforme determinado pela Lei Complementar 160/2017 todos os benefícios tratados como subvenção para investimento podem ser excluídos da base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social. Para isto, os referidos benefícios das controladas da Companhia não devem ser distribuídos aos sócios. As controladas reconhecem o resultado destes benefícios em reserva especial de incentivo fiscal.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

16.2. Composição

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Prejuízos Fiscais Acumulados	55.689	55.700	-	134.107	55.700	-
Diferenças Temporárias	18.252	11.210	3.229	53.636	11.210	3.229
Diferido sobre IFRS 16	1.063	480	280	1.063	480	280
Diferido sobre Mais-valia e passivos contingentes	-	-	-	(346.459)	-	-
Total ativo (passivo)	75.004	67.390	3.509	(157.653)	67.390	3.509
Ativo não circulante	75.004	67.901	5.884	188.806	67.901	5.884
Passivo não circulante	-	511	2.375	346.459	511	2.375

16.3. Conciliação da alíquota efetiva

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	250.541	(55.192)	108.908	146.830	(55.192)	108.908
Alíquota nominal vigente	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa crédito (débito) de imposto de renda e contribuição social às alíquotas vigentes	(85.184)	18.765	(37.029)	(49.922)	18.765	(37.029)
Reconciliação para a taxa efetiva:						
Equivalência patrimonial	27.830	-	-	-	-	-
Efeito de subvenção governamental	71.495	40.601	41.464	94.135	40.601	41.464
Reconhecimento - Processo - Indébito IRPJ/CSLL sob selic	630	-	-	82.810	-	-
Multas, brindes e Outras	(6.534)	(880)	(49)	(11.116)	(880)	(49)
Não reconhecimento do prejuízo fiscal	-	-	-	(3.959)	-	-
i Imposto de renda e contribuição social na demonstração do resultado	8.237	58.486	4.386	111.948	58.486	4.386

Abaixo segue resumo dos incentivos fiscais:

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Lei da Moda	210.280	119.412	121.954	210.280	119.412	121.954
Crédito outorgado Lei do Vestuário (GO)	-	-	-	40.550	-	-
Crédito outorgado Atacadista (GO)	-	-	-	10.146	-	-
Produzir	-	-	-	11.250	-	-
TTD - Tratamento Tributário Diferenciado (SC)	-	-	-	4.641	-	-

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

16.4. Movimentação do diferido

	Controladora						
	31/12/2019	Benefícios (despesas) adicionais registrados	Efeito PL	31/12/2020	Benefícios (despesas) adicionais registrados	Efeito PL	31/12/2021
Ativo (passivo)							
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.730	(2.161)	-	1.569	(350)	-	1.219
Provisão para perdas na realização dos estoques	2.657	618	-	3.275	1.326	-	4.601
Prejuízo fiscal e base negativa	-	55.700	-	55.700	(11)	-	55.689
Provisão para contingências	52	18	-	70	233	-	303
Provisões para despesas administrativas/comerciais/tributárias	3.412	2.849	-	6.261	5.040	-	11.301
IFRS 16	280	200	-	480	583	-	1.063
Swap e variação cambial	747	159	-	906	(120)	-	786
Ajustes de períodos anteriores	(7.369)	1.103	5.395	(871)	1.543	(630)	42
Saldo ativo (passivo)	3.509	58.486	5.395	67.390	8.244	(630)	75.004

	Consolidado							
	31/12/2019	Benefícios (despesas) adicionais registrados	Efeito PL	31/12/2020	Benefícios (despesas) adicionais registrados	Efeito PL	Adições oriundas de combinações de negócios	31/12/2021
Ativo (passivo)								
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.730	(2.161)	-	1.569	1.549	-	14.306	17.424
Provisão para perdas na realização dos estoques	2.657	618	-	3.275	1.326	-	3.593	8.194
Prejuízo fiscal e base negativa	-	55.700	-	55.700	6.355	-	72.052	134.107
Provisão para contingências	52	18	-	70	7.488	-	-	7.558
Provisões para despesas administrativas/comerciais/tributárias	3.412	2.849	-	6.261	5.107	-	-	11.368
IFRS 16	280	200	-	480	583	-	-	1.063
Marcas, mais-valia do imobilizado e intangível	-	-	-	-	-	-	(346.459)	346.459
Provisão de gratificação	-	-	-	-	3.400	-	-	3.400
Eliminação dos lucros não realizados	-	-	-	-	6.817	-	-	6.817
Swap e variação cambial	747	159	-	906	-	-	-	906
Ajustes de períodos anteriores	(7.369)	1.103	5.395	(871)	(863)	-	(297)	2.031
Saldo ativo (passivo)	3.509	58.486	5.395	67.390	31.762	-	(256.805)	(157.653)

A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. A Companhia estima que, o crédito fiscal diferido oriundo do prejuízo fiscal e base negativa serão consumidos até 2029, conforme demonstrado a seguir:

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Ano	Controladora	Consolidado
2022	6.743	16.237
2023	6.737	16.224
2024	9.276	22.337
2025	8.777	21.135
2026 até 2029	24.156	58.174
	55.689	134.107

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais

17.1 Políticas contábeis

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais envolvendo questões fiscais, cíveis e trabalhistas e outros assuntos. A Administração possui um sistema de monitoramento de suas ações judiciais e administrativas conduzido por departamento jurídico próprio e por advogados externos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, efetua a análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constituiu provisão, em montante julgado suficiente, para cobrir as perdas prováveis com as ações em curso.

A Companhia registrou provisão, as quais envolvem considerável julgamento por parte da Administração, para riscos cíveis, trabalhistas e tributários que, como resultado de um acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos envolvendo benefícios econômicos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita do montante dessa obrigação. A Companhia também está sujeita a reivindicações legais cobrindo assuntos que advêm do curso normal das atividades de seus negócios.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências aplicáveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

17.2 Composição

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Cível	64	64	23	64	64	23
Trabalhista	258	240	155	9.869	240	155
Tributário	-	-	-	38.693	-	-
Depósitos Judiciais	322	304	178	48.626	304	178
Cível	-	-	20	6.670	-	20
Trabalhista	890	207	133	12.666	207	133
Tributário	-	-	-	2.892	-	-
Passivo contingente Hering	-	-	-	284.407	-	-
Provisão para Contingências	890	207	153	306.635	207	153

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

17.2 Movimentação de contingências

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	600	10	-	610
Provisões (reversões)	(580)	123	-	(457)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	20	133	-	153
Provisões (reversões)	(20)	74	-	54
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	207	-	207
Provisões (reversões)	-	683	-	683
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	890	-	890

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	600	10	-	610
Provisões (reversões)	(580)	123	-	(457)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	20	133	-	153
Provisões (reversões)	(20)	74	-	54
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	207	-	207
Provisões (reversões)	-	683	-	683
Aquisição Hering	6.670	11.776	2.892	21.338
Passivo contingente Hering	-	-	284.407	284.407
Saldo em 31 de dezembro de 2021	6.670	12.666	287.299	306.635

Adicionalmente, a Companhia é parte de outras ações cujo risco de perda foi avaliado como possível, de acordo com os advogados externos responsáveis e a Administração da Companhia, para os quais nenhuma provisão foi reconhecida, como segue:

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Cível	143	302	367	128.351	302	367
Trabalhista	835	1.332	1.285	37.467	1.884	1.285
Tributário	30.697	9.899	8.639	411.695	9.899	8.639
	31.675	11.533	10.291	577.513	12.085	10.291

Cíveis

O principal processo cível é a discussão na controlada Hering contra a Massa Falida do Banco Santos requerendo a declaração de quitação total de dívidas junto ao banco. Em contrapartida, a Massa Falida do Banco Santos promove quatro processos contra a controlada Hering, que tratam dos Contratos de Limite de Crédito e de Financiamento Mediante Abertura de Crédito BNDES-Exim. Dois processos pleiteiam a revogação de Cartas de quitação vinculadas a estas operações, o terceiro processo pede a execução do Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito BNDES-Exim e suposta não liquidação da obrigação assumida no referido Contrato de Financiamento. O valor executado, à época do ajuizamento da execução perfazia R\$ 50.003, valor garantido judicialmente com carta fiança no valor atualizado da dívida acrescido de 30% exigidos em Lei, conforme determinação judicial. O quarto processo tem por pedido a condenação da controlada ao pagamento de dívida advinda do suposto inadimplemento do Contrato de Limite de Crédito (ação monitória), cujo valor cobrado, à época do ajuizamento da ação perfazia R\$ 26.916. Essa ação encontra-se em fase de cumprimento provisório de sentença. O juízo foi garantido em 29 de setembro de 2020 com seguro garantia judicial, contratado junto à BMG Seguros S.A., correspondente ao valor atualizado da dívida, acrescido dos 30% exigidos em lei. Intimada do início do cumprimento provisório de sentença, a Hering apresentou impugnação, que foi rejeitada. Em seguida, apresentou embargos, que também foram rejeitados. Diante do proferimento das decisões, a controlada Hering protocolizará agravo de instrumento no prazo legal.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Em resumo, a pretensão da Massa Falida do Banco Santos, atualizada monetariamente até 31 de dezembro de 2021 totaliza R\$ 266.297. A probabilidade de perda, pela Companhia, é considerada remota para R\$ 160.938 e possível para R\$ 105.359.

Tributárias

Os temas tributários classificados como de perdas possíveis referem-se, principalmente, a auto de infração lavrado em razão de suposto não recolhimento e creditamentos indevidos do ICMS.

Processo na controlada Hering na esfera administrativa federal relativo a glosas de crédito e/ou não homologações de compensações de tributos IPI, PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, cujo montante atualizado corresponde a R\$ 64.783 e Autos de Infração de tributos CIDE, IRRF, PIS, COFINS, IRPJ, CSLL e Contribuições Previdenciárias, cujo montante atualizado corresponde a R\$ 44.284. Também litiga na esfera administrativa estadual de Goiás, relativo a tributo ICMS, cujo montante atualizado corresponde a R\$ 26.998. Na esfera judicial contra a União Federal litiga em exigências de INSS, no montante atualizado de R\$ 41.166, e PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, no montante de R\$ 169.804, ambos os valores assegurados por Seguro Garantia. Na esfera judicial contra o Estado de Goiás, litiga em exigências de ICMS no montante atualizado de R\$ 15.422, valores assegurados por depósitos judiciais.

18. Patrimônio Líquido

18.1 Capital Social

Em 15 de Setembro de 2019, os Controladores da Companhia integralizam a parcela pendente de integralização do capital social no valor de R\$ 35.478, mediante contribuição do saldo acumulado na reserva de lucros da Companhia.

Em 1º de janeiro de 2021 foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$ 827, integralizado com a totalidade das ações da MF 2008 pelo Grupo de Moda Soma S.A.

Em 14 de setembro de 2021 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia em decorrência da Incorporação de Ações da Hering no valor de R\$ 5.316.258, mediante a emissão de 474.674.775 novas ações ordinárias e 190.733.233 novas ações preferenciais. Em 08 de dezembro de 2021 foi rerratificado a deliberação tomada em 14 de setembro de 2021 de modo que, do total de R\$ 5.316.258, objeto de tal capitalização R\$ 3.792.400 ficam destinados ao capital social e R\$ 1.523.858 ficam destinados para a reserva de capital da Companhia.

Em 27 de setembro de 2021 foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$ 850.000 mediante a emissão de 106.390.030 novas ações ordinárias, todas subscritas pela acionista Grupo de Moda Soma S.A. Em decorrência do aumento o capital social da Companhia passou para R\$ 4.704.203 divididos em 1.278.078.669 ações.

18.1. Reserva de lucros e de incentivos fiscais

A reserva de lucros, refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, para atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido no plano de investimentos, reserva legal e reserva de incentivos fiscais da Companhia. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo dessas reservas é de R\$ 469.711(R\$ 210.933 em 31 de dezembro de 2020 e um prejuízo acumulado no montante de R\$ 205.062 em 31 de dezembro de 2019).

As reservas de incentivos fiscais referem-se aos montantes apurados como subvenção de investimentos (nota explicativa 16). Do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, R\$ 245.839 foram destinados para reserva de incentivos fiscais (R\$ 3.129 e R\$ 102.054 em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente), conforme demonstrado na DMPL.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

18.2. Resultado por ação

Básico e diluído

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. O lucro por ação diluído é calculado ajustando-se à média ponderada da quantidade de ações ordinárias em circulação supondo a conversão de todas as ações ordinárias potenciais que provocariam diluição. Em 2021, 2020 e 2019 não houve fatores dilutivos.

	2021	2020	2019
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	258.778	3.294	113.294
Média ponderada da quantidade de ações ordinárias emitidas (em milhares)	108.369	21.680	60.975
Lucro básico e diluído por ação, (em Reais)	R\$2,39	R\$0,15	R\$1,86

19. Receita líquida de vendas

19.1 Políticas contábeis

CPC 47 / IFRS 15 - Receita de Contratos de Clientes estabelece um modelo que visa evidenciar se os critérios para a contabilização foram ou não satisfeitos. As etapas deste processo compreendem:

- (i) A identificação do contrato com o cliente;
- (ii) A identificação das obrigações de desempenho;
- (iii) A determinação do preço da transação;
- (iv) A alocação do preço da transação; e
- (i) O reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho.

Considerando os aspectos acima, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa que a Companhia tem de receber pela contrapartida dos produtos e serviços financeiros oferecidos aos clientes.

A receita bruta é apresentada deduzida dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações de receitas entre partes relacionadas e do ajuste ao valor presente. Parte relevante das vendas é efetuada por meio de cartão de crédito, sendo as despesas com comissão dos cartões de crédito reconhecidas como despesas operacionais, na rubrica "Outras despesas operacionais".

A Companhia opera com e-commerce na controlada Hering, atacado, franquias e uma cadeia de lojas para a comercialização de suas mercadorias. A receita é reconhecida no resultado quando da efetiva entrega da mercadoria ao cliente. As vendas são realizadas à vista, em dinheiro e cartão de débito, e a prazo por meio de cartões de créditos e através de boletos.

19.2 Composição

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Vendas brutas	1.485.606	918.056	1.107.202	2.437.039	918.056	1.107.202
(-) Impostos sobre vendas	(173.900)	(90.446)	(112.869)	(299.045)	(90.446)	(112.869)
(-) Devoluções	(12.338)	(11.700)	(17.380)	(58.265)	(11.700)	(17.380)
	1.299.368	815.910	976.953	2.079.729	815.910	976.953

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

20. Despesas Operacionais por natureza

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Pessoal	(161.987)	(115.665)	(123.466)	(231.211)	(115.665)	(123.466)
Ocupação	(622)	(1.313)	(3.085)	(10.396)	(1.313)	(3.085)
Serviços de Terceiros	(77.696)	(38.946)	(53.746)	(106.214)	(38.946)	(53.746)
Propaganda e publicidade	(39.100)	(29.939)	(57.283)	(71.973)	(29.939)	(57.283)
Frete e embalagens	(7.172)	(4.741)	(6.298)	(33.824)	(4.741)	(6.298)
Depreciação e amortização	(17.937)	(7.232)	(4.607)	(42.641)	(7.232)	(4.607)
Depreciação e amortização - IFRS 16	(3.739)	(3.504)	(3.777)	(13.005)	(3.504)	(3.777)
Comissão de cartão de crédito	(528)	(404)	(825)	(528)	(404)	(825)
Gratificações	-	-	-	(10.000)	-	-
Outros	(70.636)	(25.638)	(30.967)	(111.140)	(25.638)	(30.967)
Total	(379.417)	(227.382)	(284.054)	(630.932)	(227.382)	(284.054)
Despesas com Vendas	(272.800)	(174.773)	(210.332)	(434.283)	(174.773)	(210.332)
Despesas Administrativas	(106.089)	(52.205)	(73.722)	(186.121)	(52.205)	(73.722)
Outras despesas operacionais	(528)	(404)	(825)	(10.528)	(404)	(825)

21. Resultado Financeiro

O resultado financeiro da Companhia e de suas Controladas é composto, principalmente, pelos descontos concedidos para o Grupo de Moda Soma em operações entre empresas do mesmo Grupo, conforme descrito na nota 9. Além disso, possui despesa de juros da nota Promissória emitidas pelo Grupo de Moda Soma no exercício de 2019 no montante nominal de R\$ 150.000 com vencimentos demonstrados na nota 9. Adicionalmente, em 15 de setembro de 2021, a Companhia emitiu debêntures no valor de R\$ 500.000 com juros de CDI + 2,73% a.a.

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Receitas financeiras						
Descontos recebidos	636	3.416	659	695	3.416	659
Descontos obtidos com arrendamentos	561	966	280	561	966	280
Juros recebidos	2.978	3.652	2.911	11.806	3.652	2.911
Ajuste a valor justo swap cambial	4.647	3.221	-	7.697	3.221	-
Outras receitas financeiras	1.768	445	3.695	2.560	445	3.695
	10.590	11.700	7.545	23.319	11.700	7.545
Despesas financeiras						
Descontos concedidos	(171.878)	(263.554)	(137.663)	(182.978)	(263.554)	(137.663)
Juros sobre empréstimos	(16.646)	(4.534)	(5.073)	(22.828)	(4.534)	(5.073)
Juros sobre arrendamento	(3.058)	(2.698)	(2.155)	(4.834)	(2.698)	(2.155)
Ajuste a valor justo swap cambial	-	-	(1.046)	-	-	(1.046)
Ajuste a valor presente	-	-	-	(6.149)	-	-
Outras despesas financeiras	(12.817)	(5.294)	(10.110)	(14.813)	(5.294)	(10.110)
	(204.399)	(276.080)	(156.047)	(231.602)	(276.080)	(156.047)
	(193.809)	(264.380)	(148.502)	(208.283)	(264.380)	(148.502)

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

22.1 Políticas contábeis

O IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros determina a classificação dos ativos financeiros em três categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado, (ii) mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, e (iii) mensurados ao custo amortizado.

Ativos financeiros - Custo amortizado

São reconhecidos a custo amortizado, os ativos financeiros mantidos em um modelo de negócio, cujo objetivo seja mantê-los para receber fluxos de caixa contratuais. Esses fluxos são recebidos em datas específicas e constituem exclusivamente pagamento de principal e juros.

Ativos financeiros - Valor justo por meio do resultado

São reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado os ativos que: (i) não se enquadram na classificação ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, (ii) instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio do resultado, e (iii) são gerenciados com o objetivo de obter fluxo de caixa pela venda de ativos.

Ativos financeiros - Mensuração inicial

No reconhecimento inicial a Companhia mensura seus ativos e passivos financeiros ao valor justo, considerando os custos de transação atribuíveis à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro. Para o contas a receber de clientes a mensuração inicial se dá pelo preço da transação.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente

- **Custo amortizado:** esses ativos são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetiva subtraindo-se o valor referente a perda de crédito esperada. Além disso, é considerado para apuração do custo amortizado o montante de principal pago.
- **Valor justo por meio do resultado:** os ativos classificados dentro desse modelo de negócio são contabilizados por meio de reconhecimento do ganho e perda no resultado do período.

Redução ao valor recuperável

A Companhia reconhece provisão para perda de crédito esperado para seus ativos classificados ao custo amortizado. Essa avaliação é realizada prospectivamente e está baseada em dados históricos e em modelos construídos para esse fim.

Passivos financeiros - Reconhecimento inicial

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos do custo da transação (no caso de empréstimos, financiamentos e contas a pagar).

Passivos financeiros - Mensuração subsequente

- **Custo amortizado:** são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos, onde ganhos e perdas são reconhecidos no resultado no momento da baixa dos passivos ou através do acréscimo da taxa efetiva.
- **Valor justo por meio do resultado:** são contabilizados por meio do reconhecimento do ganho e perda no resultado do período.

22.2 Classificação dos instrumentos financeiros por categoria

Valor justo hierárquico

Os instrumentos financeiros reconhecidos pelo valor justo podem ser mensurados em níveis de 1 a 3, com base no grau em que o seu valor justo é cotado, conforme abaixo:

Nível 1: a mensuração do valor justo é derivada de preços cotados (não corrigido) nos mercados ativos, com base em ativos e passivos idênticos.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Nível 2: a mensuração do valor justo é derivada de outros insumos cotados incluídos no Nível 1, que são cotados através de um ativo ou passivo, quer diretamente (ou seja, como os preços) ou indiretamente (ou seja, derivada de preços).

Nível 3: a mensuração do valor justo é derivada de técnicas de avaliação que incluem um ativo ou passivo que não possuem mercado ativo.

Os quadros a seguir apresentam a composição dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019:

Controladora					
		Hierarquia de	Saldo contábil		
	Classificação por categoria	valor justo	2021	2020	2019
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	32.714	54.277	18.056
Títulos de valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	-	-	-
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	-	110.534	75.956	54.203
Depósitos judiciais	Custo amortizado	-	322	304	178
Derivativos	Valor justo por meio do resultado	-	-	-	-
			143.570	130.537	72.437
Passivos financeiros					
Fornecedores e aluguéis a pagar	Custo amortizado	-	162.787	87.802	146.932
Obrigações decorrentes de compras de mercadorias	Custo amortizado	-	-	38.809	-
Empréstimos a pagar	Custo amortizado	-	576.208	-	3.347
Salários e encargos	Custo amortizado	-	27.967	19.641	20.128
Arrendamentos a pagar	Custo amortizado	-	23.908	22.810	19.906
Derivativos	Valor justo por meio do resultado	-	183	-	-
			791.053	169.062	190.313
Consolidado					
		Hierarquia de	Saldo contábil		
	Classificação por categoria	valor justo	2021	2020	2019
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	105.937	54.277	18.056
Títulos de valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	5.377	-	-
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	-	711.195	75.956	54.203
Depósitos judiciais	Custo amortizado	-	48.626	304	178
Derivativos	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	1.343	-	-
			872.478	130.537	72.437
Passivos financeiros					
Fornecedores e aluguéis a pagar	Custo amortizado	-	424.139	87.802	146.932
Obrigações decorrentes de compras de mercadorias e serviços	Custo amortizado	-	119.953	38.809	-
Empréstimos a pagar	Custo amortizado	-	680.038	-	3.347
Salários e encargos	Custo amortizado	-	79.642	19.641	20.128
Arrendamentos a pagar	Custo amortizado	-	121.676	22.810	19.906
Derivativos	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	183	-	-
			1.425.631	169.062	190.313

Os ativos e passivos financeiros contabilizados aproximam-se dos respectivos valores justos, pois são ajustados por provisões, descontos a valores presentes e/ou atualizados por taxas de mercado pós-fixadas.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

22.3 Gestão de risco

Não houve alterações quanto as políticas ou processos durante os anos findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

Os instrumentos financeiros são contratados conforme definido em política interna e aprovado pela Administração cujo propósito é proteger a Companhia de risco cambial e risco de taxa de juros.

A classificação dos ativos e passivos financeiros é determinada no momento de seu reconhecimento inicial de acordo com o CPC 48 / IFRS 9.

O objetivo principal da administração de capital é assegurar a continuidade dos negócios e maximizar o retorno aos acionistas.

A Companhia utiliza capital próprio e de terceiros para o financiamento de suas atividades, sendo que a utilização de capital de terceiros visa otimizar sua estrutura de capital. A Companhia monitora sua estrutura de capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas. A Companhia apresenta a seguinte estrutura de capital em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019:

	Controladora			Consolidado		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Caixa e equivalentes de caixa	32.714	54.277	18.056	105.937	54.277	18.056
	32.714	54.277	18.056	105.937	54.277	18.056
Empréstimos	(576.208)	-	(3.347)	(680.038)	-	(3.347)
Derivativos líquidos – swap	(183)	-	-	1.159	-	-
Arrendamentos a pagar	(23.908)	(22.810)	(19.906)	(121.676)	(22.810)	(19.906)
	(600.299)	(22.810)	(23.352)	(800.555)	(22.810)	(23.352)
Caixa livre / (Dívida líquida)	(567.585)	31.467	(5.197)	(694.618)	31.467	(5.197)
Total do patrimônio líquido	5.845.156	271.909	266.038	5.845.156	271.909	266.038
Índice de alavancagem (%)	(9,71%)	11,57%	(1,95%)	(11,88%)	11,57%	(1,95%)

No curso normal das suas operações, a Companhia é exposta aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

a) Riscos de mercado

Risco cambial

O risco cambial é decorrente de operações comerciais futuras e atuais, geradas principalmente pela importação de mercadorias denominadas em dólar norte-americano.

Atualmente a Companhia detém passivos em moeda estrangeira registrados na rubrica de fornecedores e empréstimos.

Todos os empréstimos realizados pela Companhia em moeda estrangeira são protegidos via hedge, os quais mitigam a exposição da Companhia a variação cambial.

Risco de juros

A Companhia utiliza a geração de caixa das atividades operacionais para gerir as suas operações assim como para garantir seus investimentos e expansão.

Para suprir eventuais necessidades de caixa para desenvolvimento do negócio, a Companhia obtém empréstimos junto a bancos de primeira linha no Brasil, em sua maioria indexados à variação do CDI. O

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com o cliente, o que levaria a um prejuízo financeiro.

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente, com relação a contas a receber de clientes) e de empréstimos, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros. No caso de constatação de risco iminente de não realização destes ativos, a Companhia registra provisões para trazê-los ao seu valor provável de realização. O risco de crédito da Companhia em depósitos e aplicações financeiras é mitigado pela Política de Investimentos Financeiros, que permite apenas aplicações em bancos de primeira linha.

No âmbito do contas a receber de clientes a mitigação vem do fato de que a maior parte do contas a receber é junto às principais adquirentes de cartão de crédito, que reduzem significativamente os níveis de risco e são constantemente monitorados pela Companhia.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

b) Risco de liquidez

A Administração analisa as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para sua operação.

A Administração possui políticas e diretrizes para a melhor decisão ao nível de alocação do caixa livre da Companhia.

Desta forma, são segregados os ativos permitidos e suas condições adicionais, onde as aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa devem possuir retorno esperado ao piso estabelecido, além de rentabilidade bruta desconsiderando impacto de impostos de 100% do CDI, sem prazo de carência para resgate e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

O perfil de investimento permitido se limita aos seguintes tipos de aplicação financeira: Títulos públicos federais, CDB, Letras Financeiras e Operações compromissadas. Qualquer outro tipo de aplicação não listada na política da Companhia deve passar por aprovação prévia do Comitê de Riscos, Auditoria e Finanças do Grupo.

A Companhia mantém um caixa mínimo obrigatório, o qual é calculado trimestralmente a partir de premissas da Companhia, sendo obrigatório que 100% do caixa mínimo de liquidez seja investido em ativos com liquidez diária.

O quadro abaixo analisa os passivos financeiros, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data das demonstrações contábeis e a data contratual do vencimento.

Controladora							
	Posição 31/12/2021	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	162.787	162.787	162.787	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	23.908	33.321	855	876	1.997	3.201	26.392
Empréstimos	576.208	752.127	25.495	84.157	105.472	199.603	337.400
	762.903	948.235	189.137	85.033	107.469	202.804	363.792

Controladora							
	Posição 31/12/2020	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	126.611	126.611	126.611	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	22.810	33.841	538	551	1.012	2.610	29.130
Empréstimos	-	-	-	-	-	-	-
	149.421	160.452	127.149	551	1.012	2.610	29.130

Controladora							
	Posição 31/12/2019	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	146.932	146.932	146.932	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	19.906	28.046	822	840	1.122	4.654	20.608
Empréstimos	3.347	3.393	-	1.721	1.672	-	-
	170.185	178.371	147.754	2.561	2.794	4.654	20.608

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

Consolidado							
	Posição 31/12/2021	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	544.092	544.092	544.092	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	121.676	150.910	8.125	7.983	13.277	23.122	98.403
Empréstimos	680.038	871.336	26.135	89.860	111.731	306.211	337.400
	1.345.806	1.566.338	578.352	97.843	125.008	329.333	435.803

Consolidado							
	Posição 31/12/2020	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	126.611	126.611	126.611	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	22.810	33.841	538	551	1.012	2.610	29.130
Empréstimos	-	-	-	-	-	-	-
	149.421	160.452	127.149	551	1.012	2.610	29.130

Consolidado							
	Posição 31/12/2019	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	146.932	146.932	146.932	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	19.906	28.046	822	840	1.122	4.654	20.608
Empréstimos	3.347	3.393	-	1.721	1.672	-	-
	170.185	178.371	147.754	2.561	2.794	4.654	20.608

22.4 Variações no passivo consolidado geradas por atividade de financiamento

	31/12/2020	Captações	Juros e variação monetária e cambiais, líquidos	Pagamento de aquisições e principal	Pagamen to de juros	Destinaç ão de dividend os	Pagamen to de dividend os	Provenien te de aquisiçõe s	31/12/2021
Empréstimos	-	562.856	13.755	(4.493)	(636)	-	-	108.557	680.038
Arrendamentos a pagar	22.810	22.683	2.868	(14.819)	-	-	-	88.134	121.676
Dividendos e juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	837	837
	22.810	585.539	16.623	(19.312)	(636)	-	-	197.528	802.551

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

	31/12/2019	Captações	Juros e variação monetária e cambiais, líquidos	Pagamento de aquisições e principal	Pagamen to de juros	Destinaç ão de dividend os	Pagamen to de dividend os	Provenien te de aquisiçõe s	31/12/2020
Empréstimos	4.183	130.000	4.079	(133.333)	(4.929)	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	19.258	6,866	1.732	(5.046)	-	-	-	-	22.810
Dividendos e juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	23.441	136.866	5.811	(138.379)	(4.929)	-	-	-	22.810

23. Seguros

A Companhia mantém apólices de seguro contratado junto a algumas das principais seguradoras do país que foram definidas por orientação de especialistas e levam em consideração a natureza e o grau de risco envolvido. Nos exercícios apresentados, a Companhia possuía cobertura de seguros contra incêndio e riscos diversos para os bens do ativo imobilizado e para estoques além de apólice de responsabilidade civil e são assim demonstradas:

Bens Segurados	Riscos Cobertos
Lojas e Sede Administrativa	Incêndio, Desastres naturais, Despesas fixas, Alagamento, Letreiros, Danos elétricos, Quebra-vidros, Inundação, Roubo, Furto, Tumulto, Greve, Lockout, Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, Fumaça, Impacto de Veículo e responsabilidade civil.
Centros de Distribuição	Incêndio, Alagamento, Letreiros, Danos elétricos, Quebra-vidros, Inundação, Roubo, Furto, Tumulto, Greve, Lockout, Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, Fumaça, Impacto de Veículo e responsabilidade civil.
Veículos	Incêndio, colisão, roubo, furto, assistência, acidentes pessoais - coberturas passageiros.
Responsabilidade Civil e D&O	Custos de Defesa e honorários dos advogados dos segurados para a defesa em juízo cível, trabalhista, penal e/ou em processo administrativo ou arbitral. Multas e penalidades cíveis e administrativas.
Animale Oro Property	Roubos de as mercadorias do estoque de revenda, as matérias primas consistidas de pedras e metais, preciosos e semipreciosos, joias, pérolas e relógios, óculos pertencentes a terceiros.

24.Eventos subsequentes

A Companhia emitiu em 18 de março de 2022 a segunda série de debêntures simples, públicas e não conversíveis em ações, no valor de R\$ 270.000. As debêntures terão prazo de 48 meses com juros de CDI + 2,10% ao ano. Os juros serão pagos semestralmente, nos meses de março e setembro de cada ano. A entrada do recurso na Companhia aconteceu em 28 de março de 2022.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em cumprimento aos incisos V e VI do artigo 25, da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores do Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, número 551, São Cristóvão. CEP: 20.921-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.611.669'0001-94, declaram que: reviram, discutiram e concordam com a opinião expressa no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2022.

Roberto Jatahy

Diretor Presidente

Gabriel Lobo

Diretor

Marcello Bastos

Diretor

Gustavo Fonseca

Diretor

Alisson Calgaroto

Diretor

Rodrigo Martins

Diretor

Tiago Dowsley

Diretor

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Contábeis

Em cumprimento aos incisos V e VI do artigo 25, da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores do Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, número 551, São Cristóvão. CEP: 20.921-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.611.669'0001-94, declaram que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2022.

Roberto Jatahy

Diretor Presidente

Gabriel Lobo

Diretor

Marcello Bastos

Diretor

Gustavo Fonseca

Diretor

Alisson Calgaroto

Diretor

Rodrigo Martins

Diretor

Tiago Dowsley

Diretor

Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

31 de dezembro de 2022 e 2021
com Relatório do Auditor Independente

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A

Demonstrações Contábeis
31 de dezembro de 2022 e 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis 1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações dos resultados.....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	8
Demonstração do Valor Adicionado.....	9
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos

Administradores e Acionistas do

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a

nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

1. Recuperabilidade de ágio gerado em combinações de negócios

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui contabilizado ágio por expectativa de rentabilidade futura, o qual deve ser testado anualmente para determinar se houve perda do valor recuperável, independentemente de indícios de deterioração, conforme nota explicativa 12.

Esse teste anual foi avaliado como um dos principais assuntos de auditoria, considerando a magnitude dos valores envolvidos e o fato do processo de avaliação da recuperabilidade destes ativos ser complexo e envolver um alto grau de subjetividade, bem como ser baseado em diversas premissas, tais como a determinação das unidades geradoras de caixa, taxas de descontos, projeção de inflação, percentuais de crescimento e rentabilidade dos negócios da Companhia e de suas controladas para os próximos anos, entre outros. Estas premissas serão afetadas pelas condições de mercado ou cenários econômicos futuros do Brasil, os quais não podem ser estimados com precisão.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento e avaliação da metodologia utilizada pela diretoria para projetar os fluxos de caixa descontados; (ii) a utilização de especialistas em modelos de valorização para nos ajudar a avaliar e testar o modelo utilizado para mensurar o valor recuperável e as premissas, projeções e metodologia utilizadas pela Companhia, em particular aquelas relacionadas às estimativas de vendas futuras, taxas de crescimento e de desconto utilizadas nos fluxos de caixa descontados e margem de lucro das unidades geradoras de caixa nas quais os ágios foram alocados; (iii) a validação das informações utilizadas nos cálculos; (iv) a realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores para identificar eventual inconsistência no desenvolvimento de estimativas no futuro; (v) a realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas; e (vi) a revisão da adequação das divulgações efetuadas pela Companhia sobre as premissas utilizadas nos cálculos de recuperabilidade, principalmente aquelas que tiveram efeito mais significativo na determinação do valor recuperável dos ágios.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste de valor recuperável dos ágios, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável dos ágios adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 12, são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

2. Reconhecimento de receita

Conforme mencionado na nota explicativa 19, as receitas da Companhia e suas controladas são derivadas da venda de mercadorias, reconhecidas em momento específico do tempo. As vendas são efetuadas por meio de suas lojas físicas, vendas diretas a terceiros ou e-

commerce, e as modalidades de pagamento aceitas pela Companhia e suas controladas são cheque, cartão de crédito e débito, dinheiro, pix e boleto bancário. O alto volume de vendas e a quantidade de lojas requerem controles e processos que garantam a integridade das operações.

Devido à relevância dos montantes envolvidos e às características inerentes ao processo de reconhecimento de receita, incluindo o volume e a segurança de captura de todas as vendas dentro do período de competência, consideramos esse tema como um assunto significativo em nossos trabalhos de auditoria.

Como a nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram: (i) entendimento dos processos internos da Companhia para mensuração e realização das vendas; (ii) avaliação dos sistemas informatizados utilizados no processo contando com especialistas em tecnologia; (iii) procedimentos de confirmação externa para uma amostra da base que compõe o saldo de contas a receber mediante o envio de cartas de confirmação; (iv) verificação, por amostragem, das documentações suporte das vendas realizadas no exercício; (v) teste de corte de competência das receitas, com verificação de documentação comprovando a entrega das mercadorias e dentro da competência correta; e (vi) análise mensal das receitas utilizando dados agregados e desagregados para identificar relações ou movimentações dissonantes às nossas expectativas baseadas em nosso conhecimento da Companhia e do setor de varejo. Como resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a receita, identificamos ajuste de auditoria que não foi registrado pela diretoria tendo em vista a sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receitas, bem como as respectivas divulgações efetuadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

3. Estoques

Conforme descrito na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía saldo de estoques consolidados no montante de R\$ 898.800 mil. Os estoques da Companhia e suas controladas são compostos de matéria-prima, produtos em processo e produtos acabados de peças de vestuário e acessórios. As matérias-primas são em sua grande maioria importadas dos grandes centros da Ásia e os produtos em processo referem-se aos itens do estoque que foram remetidos a confecções terceirizadas ou em produção nas unidades fabris.

A Companhia e suas controladas possuem um número significativo de lojas, além dos centros de distribuição, o que requer processos e controles sobre a existência física dos estoques. Além disso, o grande volume de compras e vendas de mercadorias faz com que a valorização dos estoques se torne complexa e relevante.

Devido ao montante envolvido, elevado número de entradas e saídas, envolvimento de terceiros na confecção e estoques divididos entre diversas localidades, consideramos esse tema como um assunto significativo em nossos trabalhos de auditoria.

Como a nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram: (i) entendimento dos processos internos da Companhia relacionados à contagem física e monitoramento dos estoques; (ii) acompanhamento, em bases amostrais, da contagem física dos estoques de lojas e centros de distribuição; (iii) verificação por amostragem das documentações de compras e vendas e recálculo do custo médio dos itens selecionados; (iv) confirmação dos principais saldos com confecções terceirizadas; (v) avaliação dos critérios utilizados pela diretoria para cálculo da provisão para perdas na realização dos estoques e revisão dos cálculos efetuados; e (vi) avaliação da necessidade de provisão para perdas na realização dos estoques com base nas vendas realizadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os estoques, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as políticas de monitoramento e valorização dos estoques bem como as respectivas divulgações efetuadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 31 de março de 2022, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as

respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/F



Pia Leocádia de Avellar Peralta
Contadora CRC RJ-101080/O

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Balanços patrimoniais

(em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2022	2021	2022	2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	54.740	32.714	150.066	105.937
Contas a receber	5	153.834	110.534	790.063	710.335
Estoques	6	278.978	189.652	898.800	707.110
Tributos a recuperar	7	121.607	50.121	283.656	229.606
Derivativos		-	-	-	1.343
Adiantamentos a fornecedores	8	85.719	78.319	88.823	82.191
Outros ativos		7.171	5.646	18.497	19.467
Total do ativo circulante		702.049	466.986	2.229.905	1.855.989
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	4.296	5.377
Contas a receber	5	-	-	545	860
Partes relacionadas	9	378.682	141.733	372.179	188.206
Depósitos judiciais	17	1.277	322	40.447	48.626
Impostos diferidos	16	105.385	75.004	236.646	188.806
Tributos a recuperar	7	-	-	495.280	457.034
Investimentos	10	6.124.882	6.058.134	-	-
Imobilizado	11	41.758	33.959	707.277	746.090
Intangível	12	37.817	28.346	4.627.020	4.629.617
Direito de uso de imóveis	13	17.914	20.780	114.407	115.033
Outros ativos		-	-	2.410	2.718
Total ativo não circulante		6.707.715	6.358.278	6.600.507	6.382.367
Total do ativo		7.409.764	6.825.264	8.830.412	8.238.356

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2022	2021	2022	2021
Passivo					
Circulante					
Fornecedores e alugueis a pagar	14	213.571	162.787	491.020	424.139
Obrigações decorrentes de compra de mercadorias	14	43.406	-	177.651	119.953
Arrendamento a pagar	13	3.505	3.031	28.735	29.385
Debêntures e empréstimos	13	216.438	135.904	319.612	139.734
Salários e encargos a pagar		39.555	27.967	95.029	79.642
Dividendos e juros sobre capital próprio		-	-	-	837
Tributos a recolher	15	58.839	3.447	98.124	27.736
Derivativos		-	183	406	183
Outros		26.415	1.689	112.351	80.960
Total do passivo circulante		601.729	335.008	1.322.928	902.569
Não circulante					
Arrendamento a pagar	13	18.270	20.877	93.078	92.291
Debêntures e empréstimos	13	499.928	440.304	499.928	540.304
Partes relacionadas	9	113.836	182.014	112.718	196.691
Tributos a recolher	15	4.812	1.015	4.812	5.407
Impostos diferidos	16	-	-	278.362	346.459
Provisão para contingências	17	1.398	890	345.739	306.635
Outros		-	-	3.056	2.844
Total do Passivo Não Circulante		638.244	645.100	1.337.693	1.490.631
Patrimônio Líquido					
	18				
Capital Social		4.710.552	4.704.203	4.710.552	4.704.203
Ajuste de Avaliação Patrimonial		(251)	-	(251)	-
Reserva de capital		664.673	671.242	664.673	671.242
Reserva de incentivos fiscais		769.044	454.694	769.044	454.694
Reserva de Lucros		25.773	15.017	25.773	15.017
Total do Patrimônio Líquido		6.169.791	5.845.156	6.169.791	5.845.156
Total do Passivo		7.409.764	6.825.264	8.830.412	8.238.356

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Demonstrações dos resultados

(em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita líquida de vendas	19	1.921.701	1.299.368	3.880.901	2.079.729
Custo das mercadorias vendidas		(824.474)	(557.455)	(1.968.583)	(1.093.684)
Lucro bruto		1.097.227	741.913	1.912.318	986.045
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	20	(418.038)	(272.800)	(941.073)	(434.283)
Despesas administrativas	20	(154.617)	(106.089)	(348.068)	(186.121)
Outras despesas operacionais líquidas	20	(36.579)	(528)	(44.786)	(10.528)
Resultado de equivalência patrimonial	10	114.656	81.854	-	-
		(494.578)	(297.563)	(1.333.927)	(630.932)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		602.649	444.350	578.391	355.113
Resultado financeiro líquido	21	(300.250)	(193.809)	(310.619)	(208.283)
Lucro antes dos impostos sobre renda		302.399	250.541	267.772	146.830
Imposto de renda e contribuição social	16	28.496	8.237	63.123	111.948
Lucro líquido do exercício		330.895	258.778	330.895	258.778

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Demonstrações dos resultados abrangentes
(em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	330.895	258.778	330.895	258.778
Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado				
Ajuste de avaliação patrimonial	(251)	-	(251)	-
Total do resultado abrangente atribuível aos controladores	330.644	258.778	330.644	258.778

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
(em milhares de Reais)

	Capital Social	Reservas de Lucros			Reserva de Capital	Lucros Acumulados	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Total do Patrimônio Líquido
		Reserva de Incentivos Fiscais	Reserva Legal	Reservas de Retenção de Lucros				
Em 31 de dezembro de 2020	60.976	208.855	5.830	(3.752)	-	-	-	271.909
Aumento de Capital integralizado em dinheiro	850.000	-	-	-	-	-	-	850.000
Emissão de ações para aquisição da Hering (Nota 3)	3.792.400	-	-	-	617.421	-	-	4.409.821
Aumento de capital integralizado com ações MF2008	827	-	-	-	53.821	-	-	54.648
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	258.778	-	258.778
Destinação do lucro do exercício	-	245.839	12.939	-	-	(258.778)	-	-
Em 31 de dezembro de 2021	4.704.203	454.694	18.769	(3.752)	671.242	-	-	5.845.156
Variação cambial de controlada no exterior	-	-	-	-	-	-	(251)	(251)
Incorporações e cisões	6.349	-	-	-	(12.358)	-	-	(6.009)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	330.895	-	330.895
Destinação do lucro do exercício	-	314.350	16.545	-	-	(330.895)	-	-
Em 31 de dezembro de 2022	4.710.552	769.044	35.314	(3.752)	658.884	-	(251)	6.169.791

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Demonstrações dos fluxos de caixa

(em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	330.895	258.778	330.895	258.778
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa das atividades operacionais				
Resultado de equivalência patrimonial	(114.656)	(81.854)	-	-
Depreciação e amortização - Imobilizado e Intangível	27.679	18.254	145.852	43.051
Depreciação e amortização - Direito de uso de imóveis	4.028	3.250	32.692	13.004
Resultado na alienação de imobilizados e intangíveis	17.077	-	17.624	-
Encargos financeiros	96.469	16.601	107.281	15.348
Provisão para contingência	208	683	141	(20.212)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	10.829	(1.028)	18.711	4.558
Provisão para perdas na realização dos estoques	(2.280)	3.899	7.678	3.899
Variação do valor justo de derivativos	(183)	183	1.566	930
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(28.489)	(7.614)	(65.865)	(22.206)
Lucro líquido ajustado	341.577	211.152	596.575	297.150
(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos				
Contas a receber	(52.925)	(33.550)	(98.048)	(190.026)
Estoques	(83.185)	(96.090)	(198.042)	5.468
Tributos a recuperar	(56.442)	(9.822)	(89.495)	(89.984)
Outros ativos	(1.348)	(20.998)	3.566	61.910
Depósitos judiciais	(88)	(18)	8.180	(46.273)
Fornecedores	44.397	36.176	61.528	64.263
Obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	43.406	-	57.698	-
Impostos, taxas e contribuições	55.203	(1.239)	68.398	350
Obrigações trabalhistas e sociais	7.956	8.326	11.848	(7.867)
Outros passivos	19.694	(1.393)	37.215	15.167
Partes relacionadas	(279.934)	28.276	(274.595)	(3.520)
Caixa gerado nas operações	38.311	120.820	184.828	106.638
Juros pagos	(75.067)	-	(93.861)	(636)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(36.756)	120.820	90.967	106.002
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de empresas	-	(1.509.716)	-	(1.509.716)
Títulos e Valores Mobiliários	-	-	1.081	-
Caixa advindo da incorporação e combinação de negócios	4.284	-	220	157.542
Aquisições de imobilizado	(28.773)	(17.680)	(61.281)	(47.997)
Aquisições de intangível	(30.025)	(23.368)	(72.494)	(47.715)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(54.514)	(1.550.764)	(132.474)	(1.447.886)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Aumento de capital	-	850.000	-	850.000
Captação de debêntures e empréstimos	270.000	562.856	270.000	562.856
Amortização de empréstimos	(152.666)	-	(152.666)	(4.493)
Arrendamentos a pagar	(4.038)	(4.475)	(30.861)	(14.819)
Dividendos e juros sobre capital próprios pagos	-	-	(837)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	113.296	1.408.381	85.636	1.393.544
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa	22.026	(21.563)	44.129	51.660
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	32.714	54.277	105.937	54.277
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	54.740	32.714	150.066	105.937
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	22.026	(21.563)	44.129	51.660

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Demonstração do Valor Adicionado

(em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas	2.167.348	1.474.297	4.439.784	2.373.376
Vendas de mercadorias e produtos	2.173.581	1.473.269	4.448.942	2.378.774
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.233)	1.028	(9.158)	(5.398)
Insumos adquiridos de terceiros	(1.112.386)	(753.616)	(2.445.194)	(1.421.965)
Custos das mercadorias e produtos vendidos	(824.474)	(557.455)	(1.937.710)	(1.093.684)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(283.526)	(191.399)	(503.098)	(322.843)
Perda / Recuperação de valores ativos	(4.386)	(4.762)	(4.386)	(5.438)
Valor adicionado bruto	1.054.962	720.681	1.994.590	951.411
Retenções	(31.707)	(21.675)	(178.544)	(55.646)
Depreciação e amortização	(31.707)	(21.675)	(178.544)	(55.646)
Valor adicionado líquido	1.023.255	699.006	1.816.046	895.765
Valor adicionado recebido em transferência	129.943	92.444	62.762	23.319
Resultado de equivalência patrimonial	114.656	81.854	-	-
Receitas Financeiras	15.287	10.590	62.762	23.319
Valor adicionado total	1.153.198	791.450	1.878.808	919.084
Distribuição do valor adicionado	1.153.198	791.450	1.878.808	919.084
Pessoal e encargos	236.006	135.350	530.527	261.632
Remuneração direta	195.234	115.655	429.663	224.944
Benefícios	27.922	8.708	70.219	19.820
F.G.T.S.	12.850	10.987	30.645	16.868
Impostos, taxas e contribuições	267.605	192.301	604.825	156.760
Federais	189.239	132.991	408.649	78.978
Estaduais	78.002	58.997	192.169	76.899
Municipais	364	313	4.007	883
Remuneração de capitais de terceiros	318.692	205.021	412.561	241.914
Despesas financeiras	315.537	204.399	373.381	231.602
Despesas com ocupação	3.155	622	39.180	10.312
Remuneração de capitais próprios	330.895	258.778	330.895	258.778
Dividendos	-	-	-	-
Lucros (prejuízos) retidos	330.895	258.778	330.895	258.778

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

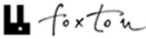
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

(em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Cidade Maravilhosa Comércio de Roupas S.A. ("Companhia" ou "Controladora" e, em conjunto com as suas controladas como "Companhia" ou "Grupo"), é uma sociedade anônima de capital fechado, cuja constituição em sociedade anônima foi feita em 14 de junho de 2021, e tem como objeto social a confecção/fabricação de peças de vestuário e acessórios. A Companhia é controlada pelo Grupo de Moda Soma (sociedade anônima de capital aberto). Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria da moda. Embora uma parte da receita seja gerada pela venda de atacado, a Companhia conta com uma loja de cada marca do Grupo Soma nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, além das lojas e franquias da Hering, conforme demonstrado abaixo.

	2022	2021
ANIMALE	1	1
	1	1
	1	1
	1	1
CRIS BARROS	1	1
MARIA FILÓ	1	21
	1	1
 (*)	789	786
TOTAL	796	813

(*) Hering compõe 73 lojas próprias e 716 franquias, em 2022.

As vendas geralmente aumentam em datas comemorativas de grande impacto e lançamento de novas coleções.

1.1. Aquisição da Cia Hering

A Companhia recebeu aporte na data de 15 de setembro de 2021, no montante de R\$4.642.400. Os recursos oriundos dessa oferta foram utilizados para a aquisição de 100% da Cia Hering, empresa com sede em Blumenau, Santa Catarina, e unidades de produção nos Estados de Santa Catarina e Goiás. A Hering foi fundada em 1880 e tem como atividade preponderante a fabricação e comercialização de produtos da indústria de fiação, tecelagem e malharia e confecção de produtos têxteis em geral.

Conforme detalhado na Nota 3, o valor da aquisição, corroborado por peritos independentes, totalizou R\$ 5,9 bilhões, sendo R\$ 1,5 bilhão em dinheiro e R\$ 4,4 bilhões com emissão de ações. A aquisição ocorreu pela Companhia, após etapas societárias previstas no acordo entre as partes.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Como consequência desta transação, a Hering encerrou a negociação de suas ações na B3 em 29 de setembro de 2021. Essa aquisição está alinhada ao planejamento estratégico da Companhia para expansão e incremento do portfólio de marcas e produtos de forma complementar da controladora Grupo Soma, bem como a captura de sinergias entre as partes, principalmente entre Companhia e Hering, derivadas principalmente da redução de custos e riscos operacionais, logísticos e administrativos. Há estudos em andamento com consultoria especializada, mas não há, até o presente momento, indicativo de incorporações societárias a serem realizadas.

O fechamento cumpriu as condições precedentes usuais para este tipo de operação, incluindo a aprovação da sua consumação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, em 01 de julho de 2021.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos contábeis, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão sendo emitidas com base no requerimento CVM 476 que dispõe sobre ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados, pela emissão das debêntures simples de primeira série, sem garantias adicionais.

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi autorizada pela Administração em 20 de março de 2023.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, e com base na premissa de continuidade de suas operações.

2.3. Declaração de relevância

Todas as informações relevantes às demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração em sua gestão das atividades da Companhia, conforme Orientação Técnica OCPC 07.

2.4. Declaração de continuidade

A Administração avaliou a capacidade da Companhia e de suas controladas em continuar operando normalmente e está convencida de que elas possuem recursos para dar continuidade aos seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando. Assim, estas demonstrações contábeis foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2.5. Moeda funcional, moeda de apresentação e transações em moeda estrangeira

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. As transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional da Companhia utilizando a taxa de câmbio nas datas de cada transação. Os saldos contábeis dessas transações patrimoniais são convertidos nas datas de fechamento dos balanços. Os ganhos e perdas de variação cambial resultantes da liquidação de ativos ou passivos contratados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício conforme o regime de competência.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

2.6. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

2.6.1 Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

2.6.2 Estimativas e premissas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data de divulgação, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício, são discutidas a seguir:

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para crédito de liquidação duvidosa é constituída com base na análise da carteira de clientes, em montante considerado suficiente pela Administração para fazer frente a perdas esperadas na realização dos créditos, de acordo com as diretrizes constantes do CPC 48 (IFRS 9).

Provisão para perdas na realização dos estoques

A provisão para perdas na realização dos estoques está apresentada como redução do saldo de estoques e é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização deste saldo, incluindo obsolescência.

Redução dos valores de recuperação dos ativos imobilizado e intangível

Os itens dos ativos imobilizado e intangível com prazo de vida útil definida que apresentem indicadores de perda de seu valor recuperável, com base em fatores financeiros, econômicos e considerando o prazo de maturação dos investimentos, têm seus valores contábeis anualmente revisados por meio de realização do teste de impairment conforme requerido pelo CPC 01/IAS36. Ativos intangíveis com vida útil indefinida são submetidos a teste de impairment anualmente ou quando da identificação de eventos que possam indicar possíveis necessidades de provisão para impairment.

Vida útil dos ativos imobilizado e intangível

A depreciação ou amortização dos ativos imobilizados e intangíveis considera a melhor estimativa da Administração sobre a utilização destes ativos ao longo de suas operações. Mudanças no cenário econômico e/ou no mercado consumidor podem requerer a revisão dessas estimativas de vida útil.

A Companhia adota como procedimento a revisão periódica dos bens do ativo imobilizado com o objetivo de identificar possíveis perdas e efetua também, pelo menos anualmente revisões da vida útil dos bem registrados no ativo imobilizado. Caso sejam identificadas, as alterações são realizadas de forma prospectiva.

Ajuste a valor presente de clientes e fornecedores

Conforme CPC 12 – Ajuste a Valor Presente, a Companhia deve avaliar as características que definem a constituição de ajuste a valor presente em seus ativos e passivos.

No contas a receber de clientes, a Companhia avaliou que não existem componentes de financiamento atrelados as vendas, motivo pelo qual não realizou ajustes contábeis das receitas de vendas de mercadorias e produtos e dos correspondentes recebíveis, respectivamente.

Nos fornecedores, como há componentes financeiros nas transações, a Companhia realiza o reconhecimento do ajuste a valor presente, que tem como contrapartida a conta de Estoques. Os valores transitam pelo

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

resultado financeiro de acordo com o prazo médio de pagamento aos fornecedores e no custo de mercadoria vendida de acordo com o giro médio do estoque.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa pelo menos anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e, o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. No caso da Companhia a avaliação considerou cada uma de suas marcas como unidade geradora de caixa.

Provisão para contingências e passivos contingentes em combinação de negócios

A Companhia registra provisão, as quais envolvem considerável julgamento por parte da Administração, para riscos cíveis, trabalhistas e tributários que, como resultado de um acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos envolvendo benefícios econômicos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita do montante dessa obrigação. A Companhia também está sujeita a reivindicações legais, cíveis, trabalhistas e tributárias cobrindo assuntos que advêm do curso normal das atividades de seus negócios.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem diferir das estimativas. Os fundamentos e natureza da provisão para contingências estão descritos na Nota 17.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Os passivos contingentes de combinações de negócios são reconhecidos se forem decorrentes de uma obrigação presente que surgiu de eventos passados e se o valor justo puder ser mensurado com confiabilidade.

Realização de imposto diferido

A Companhia realiza periodicamente estudos que analisam a recuperabilidade dos impostos diferidos. Esses estudos possuem premissas de crescimento futuro da Companhia e levam em consideração as projeções discutidas pela Administração, o que envolve determinado grau de julgamento.

Classificação e contabilização de acordos contendo arrendamento mercantil

A norma CPC 06 exige para todos os contratos de arrendamento no escopo da norma, exceto aqueles enquadrados nas isenções, que os arrendatários reconheçam os passivos assumidos em contrapartidas nos respectivos ativos de direito de uso. A Companhia utiliza o julgamento na avaliação desses contratos e em suas isenções, bem como para o cálculo da taxa de desconto a ser utilizada na contabilização dos contratos.

2.7. Políticas contábeis

As principais políticas contábeis utilizadas na preparação dessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas e resumidas nas respectivas notas explicativas, e foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados.

2.7.1 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

Durante o exercício de 2022 foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes nos exercícios de 2022:

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Pronunciamento	Alteração
CPC 15/IFRS 3 – Combinação de Negócios	Referência à Estrutura Conceitual
CPC 27/IAS 16 – Ativo Imobilizado	Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido
CPC 25/IAS 37 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	Contrato oneroso - custo de cumprimento do contrato
Melhoras anuais ciclo 2018-2020	Alterações diversas no IFRS 1, IFRS9, IFRS 16 e IAS 41

As alterações não trouxeram efeitos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia.

Adicionalmente, o International Accounting Standards (IASB) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência nos próximos exercícios com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC:

Pronunciamento	Descrição	Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após
Alterações ao CPC 23/IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Implementação CPC 50/IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
	Alterações relativas ao imposto diferido sobre arrendamentos e obrigações de descomissionamento	01/01/2023
Alterações ao CPC 32/IAS 12	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes, Classificação de Dívidas com Covenants e Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2024
Alterações ao CPC 26(R1)/IAS1	Materiais	
	Esclarecimento como um vendedor-arrendatário avalia subsequentemente as transações de venda e relocação	01/01/2024
Alterações ao CPC 06/IFRS 16	Venda ou Constituição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture"	Postergada indefinidamente
Alterações ao CPC 36(R3)/ IFRS 10 e ao CPC 18(R2)/ IAS 28		

A Administração da Companhia está avaliando os impactos práticos que tais pronunciamentos possam ter em suas demonstrações contábeis, na medida que os normativos estiverem regulamentados.

2.8. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas, cuja participação percentual (direta e indireta) na data do balanço é como segue:

Companhia	% de participação (direto e indireto)		
	2022	2021	Participação
MF 2008 (a)	-	100%	Direta
Cia Hering (b)	100%	100%	Direta
HRG Comércio do Vestuário e Intermediação dos serviços financeiros Ltda. (b)	100%	100%	Indireta
Hering Internacional SAFI (b)	100%	100%	Indireta

- (a) Seu objeto social é a comercialização varejista e atacadista de mercadorias em geral. Em 1 de janeiro de 2021, foi feita a cisão parcial dessa Companhia e as ações foram aportadas pelo Grupo Soma S.A na Companhia. Em 1 de janeiro de 2022 ela foi incorporada integralmente pela Companhia.
- (b) Empresa adquirida em 17 de setembro de 2021. Seu objeto social é confecção de artigos de vestuário e acessórios em geral, bem como a comercialização varejista e atacadista. A mesma possui participação de 100% em duas companhias, sendo elas, a HRG Comércio do Vestuário e Intermediação dos serviços financeiros Ltda. e Hering Internacional SAFI.

O processo de consolidação das contas patrimoniais e do resultado corresponde à soma horizontal dos saldos das contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a sua natureza, complementadas pelos seguintes ajustes:

- (a) Os saldos de transações realizadas entre as empresas consolidadas são eliminados;
- (b) Os saldos de contas do ativo e do passivo mantidos entre as empresas consolidadas são eliminados;

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Todas as empresas controladas da Companhia têm o mesmo exercício fiscal e possuem as mesmas políticas contábeis significativas da Controladora.

2.9. Informações por segmento

O Grupo opera apenas no segmento de varejo. Além da análise do segmento como um todo, os tomadores de decisões da Companhia analisam as vendas por meio dos diferentes canais de venda, quais sejam, lojas, e-commerce, atacado e varejo.

2.10. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Preparada com base em informações dos registros contábeis e em acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Evidencia a riqueza gerada pela Companhia e sua distribuição, conforme requerido pela legislação societária brasileira para companhias abertas como parte de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

2.11. Determinação de Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e os de curto prazo, quando aplicável, são ajustados pelo seu valor presente.

O ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Dessa forma, os juros embutidos associados a esses ativos e passivos são descontados com o intuito de reconhecê-los em conformidade com o regime de competência de exercícios. Posteriormente, esses juros são realocados nas linhas de resultado.

3. Combinação de Negócios

3.1 Políticas contábeis

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida.

Se a combinação de negócios for realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital é reavaliado a valor justo na data de aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos). Se o valor justo dos ativos líquidos adquiridos for superior à contraprestação agregada transferida, o ganho é contabilizado no resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de perdas do valor recuperável, se houver. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado às respectivas unidades geradoras de caixa que se espera sejam beneficiadas pela combinação. Quando um ágio fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar o ganho ou perda na alienação.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

3.2 Aquisição da Hering

Em 17 de setembro de 2021 a Companhia adquiriu 100% de participação na Hering (que inclui, além da controladora Hering, as subsidiárias HGR Comércio do Vestuário e Intermediação de Serviços Financeiros Ltda. e Hering Internacional SAFI), no montante de R\$5.919.538, sendo R\$1.509.718 em dinheiro.

A Hering é uma empresa brasileira especializada no setor de vestuário e possui 789 lojas em todo o Brasil. Sua sede e principais fábricas estão localizadas em Blumenau - SC. Atualmente, a Hering possui 3 marcas: Hering, Hering Kids e DZARM.

a) Valores justos dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos na data de aquisição:

	Valores Justos
	Hering
Ativos	
Caixa e equivalentes de caixa	141.748
Contas a receber de clientes	482.861
Estoques	597.505
Tributos a recuperar	532.710
Impostos diferidos ativos	110.661
Intangível	897.502
Imobilizado	680.126
Direito de uso de arrendamento	85.641
Demais ativos	61.207
Total ativos adquiridos	3.589.961
Passivos	
Fornecedores	(353.218)
Empréstimos a pagar	(102.443)
Dividendos a pagar	(838)
Obrigações fiscais, trabalhistas e sociais	(85.500)
Arrendamentos a pagar	(88.134)
Impostos diferidos passivos	(320.821)
Provisão para contingências	(345.003)
Demais passivos	(66.748)
Total dos passivos assumidos	(1.362.705)
Total dos ativos líquidos adquiridos	2.227.256
Total da contraprestação paga	5.919.538
Ágio apurado	3.692.282

Resumo das principais alocações de valor justo:

Ativo	Ajuste a valor justo	Vida útil remanescente (anos)	Metodologia de avaliação
Marca	536.735	Indefinida	<i>Royalty Relief</i>
Carteira de clientes – franquia	142.140	21,33	MPEEM (i)
Carteira de clientes – multimarcas	32.482	9,33	MPEEM (i)
Fundo de comércio	80.902	5,00	Avaliação a mercado
Ativos fixos	297.480	(ii)	Abordagem de custo
Terreno	120.295	N/A	Avaliação a mercado
Estoque	56.919	0,38	Avaliação a mercado
Passivo contingente	323.361	N/A	Valor justo (iii)

(i) Método dos Lucros Excedentes por Vários Períodos.

(ii) Não houve alterações relevantes em relação as vidas úteis utilizadas pela adquirida. Vide as vidas úteis utilizadas pela Companhia na Nota 10.

(iii) Os passivos contingentes anteriormente não reconhecidos na adquirida foram avaliados e reconhecidos a valor justo, quando classificados como obrigação presente e mensuráveis com confiabilidade, conforme requerido pelo CPC 15 / IFRS 3.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Foram registrados impostos diferidos sobre os ajustes de valor justo, considerando que, atualmente, a Administração não tem intenção de incorporá-la.

4. Caixa e equivalentes de caixa

4.1 Políticas contábeis

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa em espécie, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata, em um montante conhecido de caixa e com risco insignificante de mudança de valor, mantidos com a finalidade de gerenciamento dos compromissos de curto prazo. Os títulos e valores mobiliários são aplicações com vencimentos superiores a 90 dias da data de contratação. As aplicações financeiras são mensuradas a valor justo por meio do resultado, sendo as variações reconhecidas como ganho ou perda no resultado.

4.2 Composição

	Taxa média ponderada a.a.	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Caixa e Bancos		28.801	9.706	40.372	33.262
Aplicações Financeiras		25.939	23.008	109.694	72.675
Compromissadas	82%	13.423	6.002	13.423	6.002
CDB	100,67%	12.516	17.006	96.271	66.673
Caixa e Equivalentes de caixa		54.740	32.714	150.066	105.937
CDB	100,5%	-	-	4.296	5.377
Títulos e Valores Mobiliários		-	-	4.296	5.377

5. Contas a receber

5.1 Políticas contábeis

Está registrada e mantida no balanço pelo valor de realização líquido das comissões pagas às administradoras de cartões de crédito. A perda estimada com créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise da carteira de clientes, em montante considerado suficiente pela Administração para fazer frente a perdas esperadas na realização dos créditos. Os títulos antecipados somente são baixados quando todos os riscos e benefícios relativos à operação são liquidados.

5.2 Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Duplicatas a Receber	155.926	103.401	734.449	659.497
Recebíveis de Cartões de Crédito	8.721	10.501	118.658	104.907
Cheques a Receber	65	218	65	224
Ajuste a valor presente	-	-	(2.078)	(2.185)
	164.712	114.120	851.094	762.443
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(10.878)	(3.586)	(60.486)	(51.248)
Total	153.834	110.534	790.608	711.195
Circulante	153.834	110.534	790.063	710.335
Não circulante	-	-	545	860

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

A Vencer	134.250	95.797	772.050	708.484
Vencidos até				
até 30 dias	11.606	10.352	20.550	7.423
entre 31 a 90 dias	4.792	2.842	6.976	4.993
entre 91 a 180 dias	4.936	3.537	8.923	5.676
a mais de 180 dias	9.128	1.592	44.673	38.052
Total bruto sem ajuste a valor presente	164.712	114.120	853.172	764.628

5.3 Movimentação da provisão para créditos com liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo Inicial	(3.586)	(4.614)	(51.248)	(4.614)
Incorporações	(1.059)	-	(78)	(840)
Aquisição Hering	-	-	-	(41.236)
Baixas	4.597	-	9.551	-
Adições e reversões, líquidas	(10.830)	1.028	(18.711)	(4.558)
Saldo Final	(10.878)	(3.586)	(60.486)	(51.248)

6. Estoques

6.1 Políticas contábeis

São avaliados ao custo médio de aquisição e formação, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor líquido de realização e do ajuste ao valor presente, quando aplicável. O ajuste a valor presente é calculado a partir das compras de estoque, utilizando a taxa média de desconto de 1,50% a.m. em 31 de dezembro de 2022 (0,59% a.m. em 31 de dezembro de 2021).

As perdas estimadas são calculadas com base nos níveis históricos de perdas da Companhia, que é concretizada somente quando da realização dos inventários, os quais refletem o modelo de operação da Companhia e servem como base para as atualizações da estimativa. As provisões para perdas decorrentes da baixa rotatividade nos estoques são constituídas com base no ciclo de suas coleções, em análise mercadológica e nas expectativas de perdas da Administração. Os montantes provisionados, no entendimento da Administração da Companhia, são suficientes para cobrir perdas futuras com itens que não possuem movimentação há mais de 180 dias e por eventuais vendas futuras abaixo do preço de custo.

6.2 Composição

	Controlada		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Matéria Prima	109.684	80.381	224.445	185.144
Produtos em Processo	93.669	68.434	262.891	184.063
Produtos Acabados	92.622	54.369	429.414	353.250
Outros	-	-	27.910	8.752
	295.975	203.184	944.660	731.209
(-) Ajuste a valor presente	(3.672)	-	(12.964)	-
(-) Provisão para perdas na realização dos estoques	(13.325)	(13.532)	(32.896)	(24.099)
Total	278.978	189.652	898.800	707.110

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

6.3 Movimentação da provisão para perdas na realização dos estoques

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo Inicial	(13.532)	(9.633)	(24.099)	(9.633)
Incorporações	(2.073)	-	(1.119)	(954)
Aquisição Hering	-	-	-	(9.613)
Adições líquidas de reversões	2.280	(3.899)	(7.678)	(3.899)
Saldo Final	(13.325)	(13.532)	(32.896)	(24.099)

7. Tributos a recuperar

7.1 Políticas contábeis

Os tributos a recuperar compreendem antecipações, pagamentos a maior em exercícios anteriores ou créditos a compensar decorrentes do regime não-cumulativo dos impostos indiretos e estão registrados pelo valor estimado de recuperação.

7.2 Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
ICMS (a)	108.489	48.096	265.954	158.909
IR e CSLL (b)	12.696	1.978	326.320	287.447
PIS e COFINS (c)	290	47	165.157	217.803
Outros	132	-	21.505	22.481
	121.607	50.121	778.936	686.640
Circulante	121.607	50.121	283.656	229.606
Não circulante	-	-	495.280	457.034

- (a) Créditos decorrentes, principalmente, do fluxo normal de operações da Companhia e da controlada Hering em Santa Catarina. O aumento no saldo em 2022, além da combinação de negócios, se deve a alguns fatores pontuais que impactaram as operações da controlada como: i) compra de insumos realizados em grande escala pelas unidades de SC; ii) redução no faturamento de Lojas na Hering; iii) Compra dentro do estado com alíquotas mais altas. A Administração da Companhia, objetivando a realização do saldo credor de ICMS, realiza estudos técnicos baseando-se no curso normal de suas operações para os próximos exercícios sociais. O referido estudo é realizado com base nas operações atuais e expectativas futuras, sempre lastreado no plano estratégico de negócio de longo prazo da Companhia. Por fim, o ambiente incerto por conta de julgamentos de matéria tributária, também podem contribuir significativamente para a realização do saldo credor de ICMS.
- (b) A Companhia e suas controladas pleiteiam a restituição do IRPJ e CSLL incidentes sobre os juros moratórios auferidos, inclusive aqueles decorrentes da repetição ou ressarcimento de tributos. Em setembro de 2021, o Supremo Tribunal Federal ("STF") decidiu, em favor do contribuinte, com efeito de repercussão geral, pela inconstitucionalidade da incidência do IRPJ e CSLL sobre os valores atinentes à taxa Selic recebidos em razão de repetição de indébito tributário. Considerando essa decisão, a Companhia e suas controladas concluíram que o ganho das ações é praticamente certo e, portanto, reconheceram os créditos tributários no valor de R\$ 84.680, correspondentes ao IR e CSLL pagos sobre a correção pela Selic de processos ganhos e reconhecidos em anos anteriores. As demais variações ocorreram, principalmente, em função da combinação de negócios com a Hering, conforme descrito na Nota 3.
- (c) Grande parte do saldo da Hering é decorrente do reconhecimento de créditos decorrentes da discussão do ICMS na base de cálculo do PIS e COFINS.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

8. Adiantamento a fornecedores

8.1 Políticas contábeis

A Companhia realiza antecipações a fornecedores com objetivo de viabilizar a compra de estoques e posterior lançamento de coleções. Os adiantamentos são reconhecidos no momento da transferência dos recursos e são baixados quando do recebimento dos estoques.

8.2 Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamento a fornecedores	89.134	81.734	92.238	85.606
Provisão para perda	(3.415)	(3.415)	(3.415)	(3.415)
	85.719	78.319	88.823	82.191

O montante do saldo é composto, principalmente pela operação de importação de matéria prima dos grandes centros da Ásia, onde é desembolsado o valor para a importação da matéria prima. A prestação de contas e acerto do saldo ocorre em média em 140 dias com a finalização e entrada da matéria prima importada.

9. Partes relacionadas

9.1 Políticas contábeis

As operações entre as controladas da Companhia, incluindo saldos, ganhos e perdas não realizados nessas operações, quando aplicáveis, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são ajustadas para assegurar consistência com aquelas adotadas pela Controladora.

9.2 Transações e saldos

As transações comerciais seguem a política de transações com partes relacionadas do Grupo, que define, esclarece e exemplifica temas relacionados a conflito de interesses, transações no curso normal dos negócios, condições de mercado nas operações, dentre outros. Além disso, a política do Grupo define os critérios de aprovação a serem seguidos nas transações.

A principal transação com partes relacionadas refere-se a venda de produtos acabados ao Grupo de Moda Soma, que controla a Companhia. O Grupo Soma possui 100% de participação em todas as investidas, dessa forma, essas transações são integralmente eliminadas no consolidado do Grupo Soma, sem participação de não controladores.

Os principais saldos de ativos e passivos e os valores registrados no resultado do exercício das transações relativas a operações com partes relacionadas decorrem de transações realizadas conforme condições contratuais e usuais de mercado para os respectivos tipos de operações, resumidas a seguir:

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

	Controladora				Consolidado			
	Saldos a receber		Saldos a pagar		Saldos a receber		Saldo a pagar	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Operações comerciais								
Grupo de Moda Soma (a)	368.811	141.733	50.744	41.267	368.811	172.206	50.790	41.267
Hering (a)	6.503	-	1.164	-	-	16.000	-	-
ByNV (a)	3.360	-	4.629	-	3.360	-	4.629	-
Maria Filó (a)	-	-	-	28.459	-	-	-	28.459
AF Fabril (a)	-	-	-	5.851	-	-	-	5.851
	378.674	141.733	56.537	75.577	372.171	188.206	55.419	75.577
Outras operações com controladas								
Grupo de Moda Soma	-	-	57.299	90.379	-	-	57.299	90.379
Maria Filó	-	-	-	-	-	-	-	-
Af Fabril	-	-	-	-	-	-	-	-
ByNV	8	-	-	16.058	8	-	-	30.735
	8	-	57.299	106.437	8	-	57.299	121.114
Total	378.682	141.733	113.836	182.014	372.179	188.206	112.718	196.691

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Venda de mercadoria	1.495.299	1.025.092	1.495.299	1.090.808
Venda de mercadoria para franqueados (b)	-	-	50.527	21.361
Total	1.495.299	1.025.092	1.545.826	1.112.169

(a) Venda de mercadorias para comercialização.

(b) A Controlada Hering realizou operações de vendas para franqueados relacionados a alguns Administradores da Hering. As operações comerciais com estas empresas relacionadas são realizadas nas mesmas condições e termos de mercado praticados com os demais clientes franqueados da Companhia.

10. Investimentos

10.1 Políticas contábeis

A Companhia possui investimentos em controladas avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações contábeis individuais. O lucro não realizado decorrente das operações de compra e venda de produtos entre as partes relacionadas é eliminado no cálculo de equivalência patrimonial e no momento de consolidação.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação no patrimônio líquido da controlada a partir da data de aquisição.

10.2 Composição

	Controladora	
	2022	2021
Participação em controladas:		
Hering	2.432.600	2.413.567
Maria Filó	-	47.909
Ágios gerados em aquisições:		
Hering (Nota 3)	3.692.282	3.596.658
Total dos investimentos	6.124.882	6.058.134

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

10.3 Movimentação dos investimentos

Descrição	Maria Filó (a)	Hering	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(6.097)	87.950	81.853
Aquisição de controladas	-	5.922.276	5.922.276
Aumento de capital por cisão	54.005	-	54.005
Saldo em 31 de dezembro de 2021	47.908	6.010.226	6.058.134
Resultado de equivalência patrimonial	-	114.656	114.656
Incorporação de controladas	(47.908)	-	(47.908)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	6.124.882	6.124.882

(a) Empresa cindida parcialmente em 01 de janeiro de 2021. Após a cisão, as ações foram aportadas pelo Grupo de Moda Soma na Companhia. Foi incorporada integralmente em 1 de janeiro de 2022.

10.4 Informação do investimento em controladas

31 de dezembro de 2022				
Controladas diretas	% Participação	Capital social	Patrimônio líquido (*)	Lucro líquido (prejuízo) atribuível a Controladora
Hering	100%	1.557.594	1.893.510	114.656
31 de dezembro de 2021				
Controladas diretas	% Participação	Capital social	Patrimônio líquido (*)	Lucro líquido (prejuízo) atribuível a Controladora
MF 2008	100%	38.987	47.908	(6.097)
Hering	100%	1.557.594	1.741.009	87.950

11. Imobilizado

11.1 Políticas contábeis

O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações acumuladas e perdas por desvalorização, quando aplicável. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear para distribuir o valor do custo do bem ao longo da vida útil estimada. A amortização das benfeitorias em imóveis alugados é calculada com base nos respectivos prazos dos contratos de locação ou vida útil das benfeitorias, dos dois o menor. Os custos subsequentes ao do reconhecimento inicial são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores sejam mensurados de forma confiável. Os gastos com manutenção e reparos que não aumentem significativamente a vida útil do bem são considerados como despesas e alocados diretamente no resultado do exercício.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

11.2 Composição

	Controladora				Total
	Máquinas e aparelhos	Moveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis	Equipamentos de informática	
Vida útil média em anos	10 anos	10 anos	5 anos	5 anos	
Saldo em 31/12/2020	1.837	1.381	11.014	6.998	21.230
Adições	320	1.346	8.017	7.680	17.363
Depreciação	(399)	(219)	(1.260)	(2.756)	(4.634)
Custo Histórico	2.999	3.392	22.301	18.716	47.408
Depreciação Acumulada	(1.241)	(884)	(4.530)	(6.794)	(13.449)
Saldo em 31/12/2021	1.758	2.508	17.771	11.922	33.959
Adições	1.900	3.506	19.191	4.175	28.772
Incorporações	214	529	1.505	430	2.678
Baixas	-	(163)	(16.884)	-	(17.047)
Depreciação	(235)	(384)	(2.357)	(3.628)	(6.604)
Custo Histórico	5.113	7.264	26.113	23.321	61.811
Depreciação Acumulada	(1.476)	(1.268)	(6.887)	(10.422)	(20.053)
Saldo em 31/12/2022	3.637	5.996	19.226	12.899	41.758

	Consolidado							Total
	Máquinas e aparelhos	Moveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis	Equipamentos de informática	Veículos	Terrenos	Imob. Em andamento	
Vida útil média em anos	10 anos	10 anos	5 anos	5 anos	5 anos	-	-	
Saldo em 31/12/2020	1.837	1.381	11.014	6.998	-	-	-	21.230
Incorporações	226	644	1.174	530	69	-	-	2.643
Adições	320	5.610	16.331	9.809	-	-	15.927	47.997
Depreciação	(427)	(1.599)	(14.447)	(4.171)	(40)	-	-	(20.684)
Aquisição Hering	-	11.537	500.334	8.954	185	156.362	17.532	694.904
Custo Histórico	3.225	19.837	532.123	30.329	254	156.362	33.459	775.589
Depreciação Acumulada	(1.269)	(2.264)	(17.717)	(8.209)	(40)	-	-	(29.499)
Saldo em 31/12/2021	1.956	17.573	514.406	22.120	214	156.362	33.459	746.090
Adições	1.900	8.042	43.650	7.657	32	-	-	61.281
Incorporações	42	1	676	97	-	-	-	816
Atualização PPA	-	-	(6.349)	-	-	(10.649)	-	(16.998)
Transferências	-	21	33.189	249	-	-	(33.459)	-
Baixas	-	(243)	(17.347)	(6)	1	-	-	(17.595)
Depreciação	(235)	(4.605)	(33.043)	(7.261)	(58)	-	-	(45.202)
Amortização mais valia	-	(1.463)	(18.166)	(1.486)	-	-	-	(21.115)
Custo Histórico	5.167	27.659	585.942	38.326	287	145.713	-	803.094
Depreciação acumulada	(1.504)	(8.333)	(68.926)	(16.956)	(98)	-	-	(95.817)
Saldo em 31/12/2022	3.663	19.326	517.016	21.370	189	145.713	-	707.277

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 inexistem ônus de qualquer natureza sobre os bens do imobilizado.

Não foram identificados indicativos que demandassem a necessidade de teste de redução do imobilizado ao seu valor de recuperação.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

12.Intangível

12.1 Políticas contábeis

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos a amortização acumulada (calculada pelo método linear) e perdas no valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Ativos intangíveis gerados internamente, com exceção dos previstos pela norma, não são capitalizados, sendo os respectivos gastos registrados no resultado, quando incorridos.

Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil-econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda econômica do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida útil definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social. A amortização de ativos intangíveis com vida útil definida é reconhecida no resultado do exercício.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado do exercício no momento da baixa do ativo.

12.2 Composição

	Controladora		
	Licenças de Softwares	Ponto Comercial	Total
Vida útil média em anos	10 anos	5 anos	
Saldo em 31/12/2020	18.281	-	18.281
Adições	23.368	-	23.368
Amortização	(13.303)	-	(13.303)
Custo Histórico	48.483	-	48.483
Amortização Acumulada	(20.137)	-	(20.137)
Saldo em 31/12/2021	28.346	-	28.346
Adições	30.025	-	30.025
Incorporações	62	488	550
Baixas	(30)	-	(30)
Amortização	(21.074)	-	(21.074)
Custo Histórico	78.610	3.952	82.562
Amortização Acumulada	(41.281)	(3.464)	(44.745)
Saldo em 31/12/2022	37.329	488	37.817

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Consolidado

	Licenças de Softwares	Ponto Comercial	Marcas e patentes	Carteira de clientes	Ágio	Total
Vida útil média em anos	10 anos	5 anos	n/a	5% e 16%		
Saldo em 31/12/2020	18.281	-	-	-	-	18.281
Incorporações	101	587	-	-	-	688
Adições	47.715	-	-	-	-	47.715
Amortização	(22.268)	(99)	-	-	-	(22.367)
Aquisição Hering	97.793	134.863	536.775	219.211	3.596.658	4.585.300
Custo Histórico	170.724	135.450	536.775	219.211	3.596.658	4.658.818
Amortização Acumulada	(29.102)	(99)	-	-	-	(29.201)
Saldo em 31/12/2021	141.622	135.351	536.775	219.211	3.596.658	4.629.617
Adições	70.145	1.800	-	-	-	71.945
Incorporações	62	488	-	-	-	550
Atualização PPA	-	(46.551)	-	(44.599)	95.622	4.472
Baixas	(30)	-	-	-	-	(30)
Amortização	(50.848)	(2.360)	-	-	-	(53.208)
Amortização mais valia	-	(16.180)	-	(10.146)	-	(26.326)
Custo Histórico	240.901	91.187	536.775	174.611	3.692.280	4.735.754
Amortização Acumulada	(79.950)	(18.639)	-	(10.145)	-	(108.734)
Saldo em 31/12/2022	160.951	72.548	536.775	164.466	3.692.280	4.627.020

a) Licenças e softwares

Representam gastos com aquisição de softwares e licenças, sendo amortizados de forma linear considerando-se o prazo estipulado de utilização e benefícios auferidos. As principais adições do exercício referem-se ao desenvolvimento de sites e softwares e aos investimentos em projetos realizados no SomaLabs (projetos voltados ao desenvolvimento de recursos de otimização de vendas no ambiente e-commerce).

b) Direito de uso de ponto comercial

Os direitos de uso são valores pagos a shopping centers para instalação das lojas, e são amortizados de acordo com o período do contrato de locação das respectivas lojas.

c) Marcas e patentes

As marcas e patentes são substancialmente relacionadas ao valor justo estimado da marca Hering registrada quando da respectiva combinação de negócio. As marcas e patentes possuem prazo de vida útil indefinida e têm sua recuperabilidade avaliada anualmente (teste de impairment).

d) Ágio

O saldo do ágio correspondente ao excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos da Hering no valor de R\$ 3.692.282.

O ágio possui prazo de vida útil indefinida e têm sua recuperabilidade avaliada, pelo menos, anualmente (teste de impairment).

e) Carteira de clientes

A carteira de clientes deriva do relacionamento da companhia com os seus clientes, que para um negócio tem valor, pois representa uma fonte de renda estável e recorrente. O saldo que a Companhia apresenta de carteira de clientes é proveniente da combinação de negócios com Hering (Nota 3).

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Redução ao valor recuperável (Impairment)

Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam geração de fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC), de acordo com as visões de análise utilizadas pela Administração. Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma eventual necessidade de reversão ou complemento do impairment na data de apresentação do relatório.

O cálculo do valor recuperável dos ágios e marcas foram estimados com base em fluxos de caixa descontados nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022. A metodologia utilizada foi a do Valor em uso. A mensuração do valor justo foi classificada como Nível 3 com base nos inputs utilizados na técnica de avaliação. Os valores atribuídos às principais premissas representam a avaliação de tendências futuras da Administração em setores relevantes e foram baseadas em dados históricos de fontes internas e externas. A Companhia acredita que todas as suas estimativas são razoáveis, consistentes com os relatórios internos, negócios da Companhia e refletem as melhores estimativas da Administração.

	<u>Consolidado</u>
Taxa de desconto	11,0%
Taxa de crescimento da perpetuidade	5,3%
Taxa de crescimento estimado para o EBITDA (média para os próximos cinco anos)	25,0% a.a.

A taxa de desconto foi estimada após impostos com base na taxa média ponderada histórica do custo de capital em que a UGC opera, com uma possível alavancagem da dívida de 14,9% em sua estrutura de capital, a uma taxa de juros de mercado média de 8,3% ao ano. As projeções do fluxo de caixa incluíram estimativas específicas para um período e uma taxa de crescimento na perpetuidade após este período. A taxa de crescimento na perpetuidade foi determinada com base na estimativa da taxa anual composta de crescimento de longo prazo do EBITDA, a qual a Administração acredita estar consistente com as premissas que um participante de mercado utilizaria.

O EBITDA projetado foi estimado levando em consideração a experiência passada, ajustado pelo crescimento da receita projetado levando em consideração os níveis de crescimento médio experimentados ao longo dos últimos cinco anos, o volume de vendas e o aumento dos preços estimados e abertura de novas lojas para os próximos cinco anos. Presume-se que o preço de vendas aumente em linha com a inflação prevista para os próximos cinco anos.

O valor recuperável estimado para cada uma das UGCs foi superior ao seu valor contábil, motivo pelo qual nenhuma provisão para perdas por *impairment* foi reconhecida no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

13. Debêntures, Empréstimos e Arrendamentos

13.1 Políticas contábeis

13.1.1 Debêntures e empréstimos

Estão inicialmente mensurados pelo valor justo líquido dos custos de transação incorridos. Posteriormente são mensurados ao custo amortizado através do método dos juros efetivos.

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data dos balanços.

13.1.2 Arrendamento

A Companhia avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Ou seja, se o contrato transmite o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo seu valor presente dos pagamentos a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis que dependem de um índice ou taxa, e por valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual. Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a sua taxa de juros implícita não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido por conta dos pagamentos efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver modificações, mudanças no prazo nos pagamentos do arrendamento ou na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório, considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamentos de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

Taxa incremental sobre empréstimos

A Companhia acessa anualmente a taxa incremental sobre empréstimos para registrar os passivos de arrendamento ao valor presente.

13.2 Composição de debêntures e empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Empréstimos de capital de giro em:				
.Moeda estrangeira (a)	-	79.665	-	81.441
.Moeda nacional (b)	-	-	102.053	102.053
Debêntures (c)	729.781	513.687	729.781	513.688
Custos/encargos sobre empréstimos	(13.415)	(17.144)	(12.294)	(17.144)
	716.366	576.208	819.540	680.038
Circulante	216.438	135.904	319.612	139.734
Não circulante	499.928	440.304	499.928	540.304

(a) Captações na modalidade da Resolução 4131 do Banco Central, com proteção das oscilações das moedas estrangeiras através de swaps contratados no mesmo momento da captação, nos mesmos termos e prazos

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

do contrato de empréstimo original. Os encargos financeiros médios equivalem a aproximadamente 128% da taxa CDI. O prazo das operações varia entre 12 a 24 meses.

(b) Em abril de 2021, a controlada Hering, efetuou captação de empréstimo no valor de R\$ 100.000, com taxa média de CDI + 1,98% a.a., prazo de 2 anos, pagamento de juros semestrais e principal ao fim do contrato, para reforço da liquidez da empresa e projetos estratégicos.

(c) Em 15 de setembro de 2021, a Companhia emitiu sua segunda série de debêntures simples, do tipo clean, sem garantias adicionais, em série única, no montante de R\$ 500.000. As debêntures vencem em 4 anos, contados da data de sua emissão e remuneram pela variação do CDI + 2,73% a.a.

Em 18 de março de 2022, a Companhia emitiu sua terceira série de debêntures simples, do tipo quirografária, sem garantias adicionais, em série única, no montante de R\$ 270.000. As debêntures vencem em 4 anos, contados da data de emissão e remuneram pela variação do CDI + 2,10 % a.a.

13.3 Movimentação de debêntures e empréstimos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	-
Incorporações de controladas	-	108.557
Captações	562.856	562.855
Apropriação de juros e variação cambial	13.352	13.755
Amortização de juros e variação cambial	-	(636)
Amortização de principal	-	(4.493)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	576.208	680.038
Incorporações de controladas	1.777	-
Captações	270.000	270.000
Apropriação de Juros	101.935	116.037
Amortização de Juros	(84.262)	(97.243)
Amortização de Principal	(152.666)	(152.666)
Amortização de Variação Cambial	8.401	8.401
Apropriação de Variação Cambial	(8.756)	(8.756)
Custos/encargos de transação	3.729	3.729
Saldo em 31 de dezembro de 2022	716.366	819.540

A abertura por ano de vencimento do longo prazo é como segue:

Ano	Controladora	Consolidado
2024	-	-
2025	229.817	229.817
2026	229.818	229.818
2027 em diante	40.293	40.293
	499.928	499.928

13.3 Condições restritivas financeiras (covenants)

A Companhia possui debentures que contém cláusulas restritivas que requerem a manutenção de índices financeiros com parâmetros preestabelecidos apurados com base nas demonstrações contábeis consolidadas, conforme descritos abaixo:

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Operação	1ª emissão Companhia	2ª emissão Companhia
	Semestral	Anual
	Indicadores:	Indicadores:
	EBITDA/Dívida Líquida	EBITDA/Dívida Líquida
Cláusulas restritivas	- até 3,0x em 2022 - até 2,5x em 2023 - até 2,0x em 2024 até a data de vencimento	- menor ou igual a 2,0x até a data de vencimento
	Indicadores:	
	EBITDA/Resultado Financeiro	
	- maior que 2,5x em 2022 - maior que 3,5x em 2023 até a data de vencimento	

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia cumpriu todos os covenants estabelecidos em contratos.

A Companhia possui covenants não financeiros no qual possui obrigação de divulgar as suas Demonstrações Contábeis até 31 de março de cada ano.

13.4 Composição de arrendamento mercantil

A Companhia efetua o arrendamento de alguns bens, principalmente imóveis (escritórios e centros de distribuição), que normalmente vigoram por um período de cinco a dez anos.

A Companhia determina sua taxa incremental composta por: (i) taxa livre de riscos em termos nominais de longo prazo; (ii) spread variando de acordo com a região onde o ativo está localizado e (iii) spread variando de acordo com o prazo de utilização do ativo. As taxas anuais utilizadas de acordo com o prazo em anos dos contratos são os seguintes; 1 ano 15,55% a.a.; 2 anos 13,18% a.a.; 3 anos 13,17% a.a.; 4 anos 12,57% a.a.; 5 anos 12,79% a.a.; 6 anos 12,89% a.a.; 7 anos 13,06% a.a.; 8 anos 13,20% a.a.; 9 anos 13,23% a.a.; 10 anos 13,24% a.a.; 13,29% a.a.; e 13,33% a.a.

A taxa incremental deve representar o que um arrendatário teria de pagar na data de início do contrato de arrendamento para um empréstimo com prazo e garantias semelhantes para obter um ativo de valor similar ao ativo de direito de uso em um ambiente econômico idêntico.

A movimentação dos saldos do ativo e do passivo está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Saldo em 31 de dezembro de 2020	21.396	22.810	21.396	22.810
Amortização	(3.250)	-	(13.004)	-
Pagamento passivo de arrendamento	-	(4.475)	-	(14.819)
Apropriação de juros	-	3.058	-	3.058
Descontos obtidos com arrendamentos	-	(190)	-	(190)
Adições, baixas e outras movimentações	2.634	2.705	21.000	22.683
Aquisição Hering	-	-	85.641	88.134
Saldo em 31 de dezembro de 2021	20.780	23.908	115.033	121.676
Amortização	(4.028)	-	(32.692)	-
Pagamento passivo de arrendamento	-	(6.973)	-	(39.609)
Apropriação de juros	-	2.935	-	8.748
Adições, baixas e outras movimentações	1.162	1.905	32.066	30.998
Saldo em 31 de dezembro de 2022	17.914	21.775	114.407	121.813
Circulante	-	3.505	-	28.735
Não circulante	-	18.270	-	93.078

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

A composição por ano de vencimento e maturidade dos passivos de arrendamento em 31 de dezembro de 2022 está disposta a seguir:

	Controladora	Consolidado	
2024	3.567	26.315	
2025	3.960	22.676	
2026 em diante	10.743	44.087	
	18.270	93.078	

Fluxo de pagamentos futuros	2024	2025	2026 em diante
Controladora			
Fluxo de desembolso com AVP	3.430	3.821	10.370
Cenário com inflação (*)	3.567	3.960	10.743
Consolidado			
Fluxo de desembolso com AVP	25.305	21.882	42.557
Cenário com inflação (*)	26.315	22.676	44.087

14. Fornecedores

14.1 Políticas contábeis

Contas a pagar de fornecedores a prazo são registrados a valor presente, utilizando a taxa de desconto de 1,26% a.m. em 31 de dezembro de 2022 (0,59% a.m. em 31 de dezembro de 2021). O saldo de fornecedores é mensurado pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

14.2 Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores nacionais	183.881	146.126	427.291	352.231
Fornecedores estrangeiros	29.719	15.972	74.494	71.220
Outras contas a pagar	1.511	689	1.511	688
Ajuste a valor presente	(1.540)	-	(12.276)	-
Total	213.571	162.787	491.020	424.139

14.3 Obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços

A Companhia e sua controlada Hering firmaram contrato com bancos para estruturar com os seus fornecedores que quisessem e aceitassem a operação de risco sacado, assim conhecida no mercado.

Abaixo composição por entidade financeira:

	2022	2021
Itaú	134.245	119.953
Safra	43.406	-
Total	177.651	119.953

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Nessa operação, os fornecedores transferem o direito de recebimento dos títulos das vendas de mercadorias feitas a Companhia aos bancos, mantendo os valores e os prazos originais acordados, sem direito de regresso a uma taxa de juros de até 1,49% a.m. Os bancos, por sua vez, passam a ser credores destes títulos, sendo o prazo médio de pagamento pela Companhia de 76 dias. Os títulos a pagar relacionados a essas operações são reclassificados das rubricas de fornecedores e alugueis a pagar para a rubrica em epígrafe, onde permanecem até sua liquidação.

15. Tributos a recolher

15.1 Políticas contábeis

Os tributos a recolher compreendem pagamentos de tributos em função do regime tributário em que a Companhia está enquadrada que deve ser realizado periodicamente, onde os principais incidentes a todas as empresas são ICMS, IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

15.2 Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Parcelamentos fiscais	6.268	1.438	7.553	7.478
ICMS	1.986	1.464	15.881	16.559
PIS e COFINS	54.976	1.250	65.848	1.261
Imposto de renda e contribuição social	101	60	9.200	3.799
Outros	320	250	4.454	4.046
Impostos a Recolher	63.651	4.462	102.936	33.143
Circulante	58.839	3.447	98.124	27.736
Não circulante	4.812	1.015	4.812	5.407

16. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

16.1. Políticas contábeis

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada exercício entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis e as bases fiscais correspondentes utilizadas na apuração do lucro tributável, incluindo o saldo de prejuízos fiscais de IRPJ, quando aplicável.

A capacidade de recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é analisada no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou de parte dele, o montante considerado como não recuperável é baixado. A avaliação da Administração está suportada por estudos técnicos de viabilidade, os quais demonstram projeções de lucros futuros tributáveis, permitindo uma estimativa de recuperação de créditos em um período não superior a 10 anos. Além disso, a estimativa da realização do imposto de renda e da contribuição social diferidos envolve as incertezas das demais estimativas.

Os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados no patrimônio líquido.

Conforme determinado pela Lei Complementar 160/2017 todos os benefícios tratados como subvenção para investimento podem ser excluídos da base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social. Para isto, os referidos benefícios das controladas da Companhia não devem ser distribuídos aos sócios. As controladas reconhecem o resultado destes benefícios fiscais em reserva especial de incentivo fiscal, no patrimônio líquido.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

16.2. Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízos Fiscais Acumulados	69.309	55.689	153.489	134.107
Diferenças Temporárias	34.997	18.252	84.784	53.636
Diferido sobre IFRS 16	1.079	1.063	1.079	1.063
Diferido sobre Mais-valia e passivos contingentes	-	-	(281.068)	(346.459)
Total ativo (passivo)	105.385	75.004	(41.716)	(157.653)
Ativo não circulante	105.385	75.004	236.646	188.806
Passivo não circulante	-	-	278.362	346.459

16.3. Conciliação da alíquota efetiva

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	302.399	250.541	267.772	146.830
Alíquota nominal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa crédito (débito) de imposto de renda e contribuição social às alíquotas vigentes	(102.816)	(85.184)	(91.042)	(49.922)
Reconciliação para a taxa efetiva:				
Equivalência patrimonial	38.983	27.830	-	-
Efeito de subvenção governamental	89.175	71.495	140.732	94.135
Reconhecimento - Processo - Indébito	-	630	10.958	82.810
IRPJ/CSLL sob selic	-	-	-	-
Multas, brindes e Outras	3.154	(6.534)	2.475	(11.116)
Não reconhecimento do prejuízo fiscal	-	-	-	(3.959)
Imposto de renda e contribuição social na demonstração do resultado	28.496	8.237	63.123	111.948

Abaixo segue resumo dos incentivos fiscais:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lei da Moda	262.278	210.280	262.278	210.280
Crédito outorgado Lei do Vestuário (GO)	-	-	110.237	40.550
Crédito outorgado Atacadista (GO)	-	-	9.547	10.146
ProGoiás	-	-	8.191	-
Produzir	-	-	11.362	11.250
TTD - Tratamento Tributário	-	-	-	-
Diferenciado (SC)	-	-	11.721	4.641

16.4. Movimentação do diferido

	Controladora					
	31/12/2020	Benefícios (despesas) adicionais registrados	Efeito PL	31/12/2021	Benefícios (despesas) adicionais registrados	Adições oriundas de combinações de negócios
Ativo (passivo)						
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.569	(350)	-	1.219	2.119	361
Provisão para perdas na realização dos estoques	3.275	1.326	-	4.601	(776)	705
Prejuízo fiscal e base negativa	55.700	(11)	-	55.689	13.620	-
Provisão para contingências	70	233	-	303	18.762	102
Provisões para despesas administrativas/comerciais	6.261	5.040	-	11.301	(11.301)	-
IFRS 16	480	583	-	1.063	(31)	47
Provisão de gratificação	-	-	-	-	6.876	-
Outros	35	1.423	(630)	828	(103)	-
Saldo ativo (passivo)	67.390	8.244	(630)	75.004	29.166	1.215

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Consolidado						
31/12/2020	Benefícios (despesas) adicionais registrados	Adições oriundas de combinações de negócios	31/12/2021	Benefícios (despesas) adicionais registrados	Adições oriundas de combinações de negócios	31/12/2022
1.569	1.549	14.306	17.424	(4.479)	360	13.305
3.275	1.326	3.593	8.194	1.520	705	10.419
55.700	6.355	72.052	134.107	19.382	-	153.489
70	7.488	-	7.558	18.895	102	26.555
6.261	5.107	-	11.368	9.943	-	21.311
480	583	-	1.063	(31)	47	1.079
-	-	(346.459)	(346.459)	16.130	49.261	(281.068)
-	3.400	-	3.400	4.805	-	8.205
-	6.817	-	6.817	(4.111)	-	2.706
-	-	-	-	5.348	-	5.348
35	(863)	(297)	(1.125)	(1.940)	-	(3.065)
67.390	31.762	(256.805)	(157.653)	65.462	50.475	(41.716)

A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. A Companhia estima que, o crédito fiscal diferido oriundo do prejuízo fiscal e base negativa serão consumidos conforme demonstrado a seguir:

Ano	Controladora	Consolidado
2023	25.229	25.229
2024	32.837	32.837
2025	11.243	11.243
2026	-	54.177
2027	-	30.003
	69.309	153.489

17.Provisão para contingências e depósitos judiciais

17.1 Políticas contábeis

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais envolvendo questões fiscais, cíveis e trabalhistas e outros assuntos. A Administração possui um sistema de monitoramento de suas ações judiciais e administrativas conduzido por departamento jurídico próprio e por advogados externos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, efetua a análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constituiu provisão, em montante julgado suficiente, para cobrir as perdas prováveis com as ações em curso.

A Companhia registrou provisão, as quais envolvem considerável julgamento por parte da Administração, para riscos cíveis, trabalhistas e tributários que, como resultado de um acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos envolvendo benefícios econômicos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita do montante dessa obrigação. A Companhia também está sujeita a reivindicações legais cobrindo assuntos que advém do curso normal das atividades de seus negócios.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências aplicáveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.
Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

17.2 Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cível	931	64	931	64
Trabalhista	346	258	9.762	9.869
Tributário	-	-	29.754	38.693
Depósitos Judiciais	1.277	322	40.447	48.626
Cível	-	-	9.732	6.670
Trabalhista	1.398	890	11.958	12.666
Tributário	-	-	689	2.892
Passivo contingente Hering	-	-	323.360	284.407
Provisão para Contingências	1.398	890	345.739	306.635

17.2 Movimentação de contingências

	Controladora			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	207	-	207
Provisões (reversões)	-	683	-	683
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	890	-	890
Provisões (reversões)	42	683	15	740
Saldos oriundos de incorporações	23	269	-	292
Pagamentos	(65)	(444)	(15)	(524)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	1.398	-	1.398

	Consolidado			
	Cível	Trabalhista	Tributária	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	207	-	207
Provisões (reversões)	-	683	-	683
Aquisição Hering	6.670	11.776	2.892	21.338
Passivo contingente Hering	-	-	284.407	284.407
Saldo em 31 de dezembro de 2021	6.670	12.666	287.299	306.635
Provisões (reversões)	3.127	(264)	(2.188)	675
Pagamentos	(65)	(444)	(15)	(524)
Remensuração do passivo contingente	-	-	38.953	38.953
Saldo em 31 de dezembro de 2022	9.732	11.958	324.049	345.739

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda foi avaliado como possível, de acordo com os advogados externos responsáveis e a Administração da Companhia, para os quais nenhuma provisão foi reconhecida, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cível	53	143	134.633	128.351
Trabalhista	1.680	835	18.691	37.467
Tributário	38.487	30.697	418.958	411.695
Imobiliário	17	-	17	-
	59.159	31.675	632.299	577.513

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

A Controlada Hering possui um Processo Administrativo Sancionador da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em função de recompra de ações anteriores a combinação de negócios com a Companhia. O processo foi classificado pelos assessores jurídicos da Companhia como possível de perda a qual está estimada entre R\$ 14.000 e R\$ 42.000.

Os principais processos avaliados como perda possível são:

Cíveis:

O principal processo cível é a discussão na controlada Hering contra a Massa Falida do Banco Santos requerendo a declaração de quitação total de dívidas junto ao banco. Em contrapartida, a Massa Falida do Banco Santos promove quatro processos contra a controlada Hering, que tratam dos Contratos de Limite de Crédito e de Financiamento Mediante Abertura de Crédito BNDES-Exim. Dois processos pleiteiam a revogação de Cartas de quitação vinculadas a estas operações, o terceiro processo pede a execução do Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito BNDES-Exim e suposta não liquidação da obrigação assumida no referido Contrato de Financiamento. O valor executado, à época do ajuizamento da execução perfazia R\$ 50.003, valor garantido judicialmente com carta fiança no valor atualizado da dívida acrescido de 30% exigidos em Lei, conforme determinação judicial. O quarto processo tem por pedido a condenação da controlada ao pagamento de dívida advinda do suposto inadimplemento do Contrato de Limite de Crédito (ação monitória), cujo valor cobrado, à época do ajuizamento da ação perfazia R\$ 26.916. Essa ação encontra-se em fase de cumprimento provisório de sentença. O juízo foi garantido em 29 de setembro de 2020 com seguro garantia judicial, contratado junto à BMG Seguros S.A., correspondente ao valor atualizado da dívida, acrescido dos 30% exigidos em lei. Intimada do início do cumprimento provisório de sentença, a Hering apresentou impugnação, que foi rejeitada. Em seguida, apresentou embargos, que também foram rejeitados. Diante do proferimento das decisões, a controlada Hering protocolizará agravo de instrumento no prazo legal.

Em resumo, a pretensão da Massa Falida do Banco Santos, atualizada monetariamente até 31 de dezembro de 2022, totaliza R\$ 279.876. A probabilidade de perda, pela Companhia, é considerada remota para R\$ 162.192 e possível para R\$ 117.684.

Tributárias:

(i) Discussões judiciais na controlada Maria Filó, sendo o principal deles um auto de infração lavrado em razão de cobrança retroativa de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, no valor de R\$ 16.273. Conforme previsto em contrato, em caso de eventual perda relacionada a quaisquer dos processos existentes anteriores a aquisição da Maria Filó pela Companhia, a Companhia será reembolsada integralmente pelos antigos acionistas.

(ii) Processo na controlada Hering na esfera administrativa federal relativo a glosas de crédito e/ou não homologações de compensações de tributos IPI, PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, cujo montante atualizado corresponde a R\$ 88.056 e Autos de Infração de tributos CIDE, IRRF, PIS, COFINS, IRPJ, CSLL e Contribuições Previdenciárias, cujo montante atualizado corresponde a R\$ 34.040. Na esfera judicial contra a União Federal litiga em exigências de INSS, no montante atualizado de R\$ 43.650, e PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, no montante de R\$ 199.109 ambos os valores assegurados por Seguro Garantia. Na esfera judicial contra o Estado de Goiás, litiga em exigências de ICMS no montante atualizado de R\$ 7.279, valores assegurados por depósitos judiciais.

(iii) As demais empresas do Grupo possuem processos relacionados à cobrança de ICMS, totalizando R\$ 50.988.

18. Patrimônio Líquido

18.1 Capital Social e Reserva de capital

Em 1º de janeiro de 2021 foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$ 827, integralizado com a totalidade das ações da MF 2008 pelo Grupo de Moda Soma S.A.

Em 14 de setembro de 2021 foi aprovado o aumento do capital social da Companhia em decorrência da Incorporação de Ações da Hering no valor de R\$ 5.316.258, mediante a emissão de 474.674.775 novas ações

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

ordinárias e 190.733.233 novas ações preferenciais. Em 08 de dezembro de 2021 foi rerratificado a deliberação tomada em 14 de setembro de 2021 de modo que, do total de R\$ 5.316.258, objeto de tal capitalização R\$ 3.792.400 ficam destinados ao capital social e R\$ 1.523.858 ficam destinados para a reserva de capital da Companhia.

Em 27 de setembro de 2021 foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$ 850.000 mediante a emissão de 106.390.030 novas ações ordinárias, todas subscritas pela acionista Grupo de Moda Soma S.A. Em decorrência do aumento o capital social da Companhia passou para R\$ 4.704.203 divididos em 1.278.078.669 ações.

Em 1º de abril de 2022 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação parcial da ByNV no montante de R\$ 4.755 e em 1º de outubro de 2022 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação integral da AF Fabril no montante de R\$1.593, ambas empresas do mesmo grupo controlador. As duas incorporações foram realizadas após aprovação de laudos de avaliação das empresas e foram registradas através de aumento de capital, mediante a emissão de ações na Companhia. Com estas incorporações, foi realizado uma diminuição na reserva de capital de R\$ 12.358, com um saldo de reserva de capital de R\$ 658.884 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 671.242 em 31 de dezembro de 2021).

18.1. Reserva de lucros e de incentivos fiscais

A reserva de lucros, refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, para atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido no plano de investimentos, reserva legal e reserva de incentivos fiscais da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo dessas reservas é de R\$ 800.606 (R\$ 469.711 em 31 de dezembro de 2021).

As reservas de incentivos fiscais referem-se aos montantes apurados como subvenção de investimentos (nota explicativa 16). Do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, R\$ 314.350 foram destinados para reserva de incentivos fiscais (R\$ 245.839 em 31 de dezembro de 2021), conforme demonstrado na DMPL.

18.2. Resultado por ação

Básico e diluído

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria. O lucro por ação diluído é calculado ajustando-se à média ponderada da quantidade de ações ordinárias em circulação supondo a conversão de todas as ações ordinárias potenciais que provocariam diluição. Em 2022 e 2021 não houve fatores dilutivos.

	2022	2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	330.895	258.778
Média ponderada da quantidade de ações ordinárias emitidas (em milhares)	1.278.079	108.369
Lucro básico e diluído por ação, (em Reais)	0,26	2,39

19. Receita líquida de vendas

19.1 Políticas contábeis

CPC 47 / IFRS 15 - Receita de Contratos de Clientes estabelece um modelo que visa evidenciar se os critérios para a contabilização foram ou não satisfeitos. As etapas deste processo compreendem:

(i) A identificação do contrato com o cliente;

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

- (ii) A identificação das obrigações de desempenho;
- (iii) A determinação do preço da transação;
- (iv) A alocação do preço da transação; e
- (i) O reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho.

Considerando os aspectos acima, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa que a Companhia tem de receber pela contrapartida dos produtos e serviços oferecidos aos clientes.

A receita bruta é apresentada deduzida dos impostos sobre vendas, das devoluções, se houver dos descontos incondicionais e do ajuste ao valor presente, e no consolidado inclui também as eliminações de receitas entre partes relacionadas. Parte relevante das vendas é efetuada por meio de cartão de crédito, sendo as despesas com comissão dos cartões de crédito reconhecidas como despesas operacionais, na rubrica "Outras despesas operacionais".

A Companhia opera com e-commerce, atacado e uma cadeia de lojas para a comercialização de suas mercadorias. A receita é reconhecida no resultado quando da efetiva entrega da mercadoria ao cliente. As vendas são realizadas à vista, por intermédio de dinheiro e cartão de débito, e a prazo por meio de cartões de créditos e boletos.

19.2 Composição

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Vendas brutas	2.184.659	1.485.606	4.522.166	2.437.039
(-) Impostos sobre vendas	(251.880)	(173.900)	(568.041)	(299.045)
(-) Devoluções	(11.078)	(12.338)	(73.224)	(58.265)
	1.921.701	1.299.368	3.880.901	2.079.729

20.Despesas Operacionais por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Pessoal	(244.839)	(161.987)	(432.958)	(231.211)
Ocupação	(3.395)	(622)	(40.007)	(10.396)
Serviços de Terceiros	(102.369)	(77.696)	(216.420)	(106.214)
Propaganda e publicidade	(60.073)	(39.100)	(168.025)	(71.973)
Frete e embalagens	(11.480)	(7.172)	(84.794)	(33.824)
Depreciação e amortização	(27.679)	(17.937)	(114.978)	(42.641)
Depreciação e amortização - IFRS 16	(4.028)	(3.739)	(32.692)	(13.005)
Comissão de cartão de crédito	(1.058)	(528)	(9.265)	(528)
Gratificações	(35.521)	-	(35.521)	(10.000)
Royalties	(83.268)	(42.961)	(83.268)	(42.961)
Outros	(35.524)	(27.675)	(115.999)	(68.179)
Total	(609.234)	(379.417)	(1.333.927)	(630.932)
Despesas com Vendas	(418.038)	(272.800)	(941.073)	(434.283)
Despesas Administrativas	(154.617)	(106.089)	(348.068)	(186.121)
Outras despesas operacionais	(36.579)	(528)	(44.786)	(10.528)

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

21. Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Descontos recebidos	973	636	973	695
Descontos obtidos com arrendamentos	-	561	-	561
Juros recebidos	12.650	2.978	47.908	11.806
Ajuste a valor justo swap cambial	-	4.647	-	7.697
Outras receitas financeiras	1.664	1.768	13.881	2.560
	15.287	10.590	62.762	23.319
Despesas financeiras				
Descontos concedidos	(172.934)	(171.878)	(172.934)	(182.978)
Juros sobre empréstimos	(116.531)	(16.646)	(130.634)	(22.828)
Juros sobre arrendamento	(2.935)	(3.058)	(8.748)	(4.834)
Ajuste a valor justo swap cambial	(2.435)	-	(2.435)	-
Ajuste a valor presente	(5.620)	-	(46.286)	(6.149)
Outras despesas financeiras	(15.082)	(12.817)	(12.344)	(14.813)
	(315.537)	(204.399)	(373.381)	(231.602)
	(300.250)	(193.809)	(310.619)	(208.283)

22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

22.1 Políticas contábeis

O IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros determina a classificação dos ativos financeiros em três categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado, (ii) mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, e (iii) mensurados ao custo amortizado.

Ativos financeiros - Custo amortizado

São reconhecidos a custo amortizado, os ativos financeiros mantidos em um modelo de negócio, cujo objetivo seja mantê-los para receber fluxos de caixa contratuais. Esses fluxos são recebidos em datas específicas e constituem exclusivamente pagamento de principal e juros.

Ativos financeiros - Valor justo por meio do resultado

São reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado os ativos que: (i) não se enquadram na classificação ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, (ii) instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio do resultado, e (iii) são gerenciados com o objetivo de obter fluxo de caixa pela venda de ativos.

Ativos financeiros - Mensuração inicial

No reconhecimento inicial a Companhia mensura seus ativos e passivos financeiros ao valor justo, considerando os custos de transação atribuíveis à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro. Para o contas a receber de clientes a mensuração inicial se dá pelo preço da transação.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente

- Custo amortizado: esses ativos são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetiva subtraindo-se o valor referente a perda de crédito esperada. Além disso, é considerado para apuração do custo amortizado o montante de principal pago.
- Valor justo por meio do resultado: os ativos classificados dentro desse modelo de negócio são contabilizados por meio de reconhecimento do ganho e perda no resultado do exercício.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Redução ao valor recuperável

A Companhia reconhece provisão para perda de crédito esperado para seus ativos classificados ao custo amortizado. Essa avaliação é realizada prospectivamente e está baseada em dados históricos e em modelos construídos para esse fim.

Passivos financeiros - Reconhecimento inicial

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos do custo da transação (no caso de empréstimos, financiamentos e contas a pagar).

Passivos financeiros - Mensuração subsequente

- Custo amortizado: são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos, onde ganhos e perdas são reconhecidos no resultado no momento da baixa dos passivos ou através do acréscimo da taxa efetiva.
- Valor justo por meio do resultado: são contabilizados por meio do reconhecimento do ganho e perda no resultado do exercício.

22.2 Classificação dos instrumentos financeiros por categoria

Valor justo hierárquico

Os instrumentos financeiros reconhecidos pelo valor justo podem ser mensurados em níveis de 1 a 3, com base no grau em que o seu valor justo é cotado, conforme abaixo:

Nível 1: a mensuração do valor justo é derivada de preços cotados (não corrigido) nos mercados ativos, com base em ativos e passivos idênticos.

Nível 2: a mensuração do valor justo é derivada de outros insumos cotados incluídos no Nível 1, que são cotados através de um ativo ou passivo, quer diretamente (ou seja, como os preços) ou indiretamente (ou seja, derivada de preços).

Nível 3: a mensuração do valor justo é derivada de técnicas de avaliação que incluem um ativo ou passivo que não possuem mercado ativo.

Os quadros a seguir apresentam a composição dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Controladora		Hierarquia de valor justo	Saldo contábil	
	Classificação por categoria		2022	2021
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	54.740	32.714
Títulos de valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	-	-
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	-	153.834	110.534
Depósitos judiciais	Custo amortizado	-	1.277	322
Derivativos	Valor justo por meio do resultado	-	-	-
			209.851	143.570
Passivos financeiros				
Fornecedores e aluguéis a pagar	Custo amortizado	-	213.571	162.787
Obrigações decorrentes de compras de mercadorias	Custo amortizado	-	43.406	-
Empréstimos a pagar	Custo amortizado	-	716.366	576.208
Salários e encargos	Custo amortizado	-	39.555	27.967
Arrendamentos a pagar	Custo amortizado	-	21.775	23.908
Derivativos	Valor justo por meio do resultado	-	-	183
			1.034.673	791.053

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Consolidado			Saldo contábil	
	Classificação por categoria	Hierarquia de valor justo	2022	2021
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	150.066	105.937
Títulos de valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	4.296	5.377
Contas a receber de clientes	Custo amortizado	-	790.608	711.195
Depósitos judiciais	Custo amortizado	-	40.447	48.626
Derivativos	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	-	1.343
			985.417	872.478
Passivos financeiros				
Fornecedores e aluguéis a pagar	Custo amortizado	-	491.020	424.139
Obrigações decorrentes de compras de mercadorias e serviços	Custo amortizado	-	177.651	119.953
Empréstimos a pagar	Custo amortizado	-	819.540	680.038
Salários e encargos	Custo amortizado	-	95.029	79.642
Arrendamentos a pagar	Custo amortizado	-	121.813	121.676
Derivativos	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	406	183
			1.705.459	1.425.631

Os ativos e passivos financeiros contabilizados aproximam-se dos respectivos valores justos, pois são ajustados por provisões, descontos a valores presentes e/ou atualizados por taxas de mercado pós-fixadas.

22.3 Gestão de risco

Não houve alterações quanto as políticas ou processos durante o ano findo em 31 de dezembro de 2022.

Os instrumentos financeiros são contratados conforme definido em política interna e aprovado pela Administração cujo propósito é proteger a Companhia de risco cambial e risco de taxa de juros.

A classificação dos ativos e passivos financeiros é determinada no momento de seu reconhecimento inicial de acordo com o CPC 48 / IFRS 9.

O objetivo principal da administração de capital é assegurar a continuidade dos negócios e maximizar o retorno aos acionistas.

A Companhia utiliza capital próprio e de terceiros para o financiamento de suas atividades, sendo que a utilização de capital de terceiros visa otimizar sua estrutura de capital. A Companhia monitora sua estrutura de capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas. A Companhia apresenta a seguinte estrutura de capital em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e equivalentes de caixa	54.740	32.714	150.066	105.937
	54.740	32.714	150.066	105.937
Obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	(43.406)	-	(177.651)	-
Empréstimos	(716.366)	(576.208)	(819.540)	(680.038)
Derivativos líquidos – swap	-	(183)	(406)	1.159
Arrendamentos a pagar	(21.775)	(23.908)	(121.813)	(121.676)
	(781.547)	(600.299)	(1.119.410)	(800.555)
Caixa livre / (Dívida líquida)	(726.807)	(567.585)	(969.344)	(694.618)
Total do patrimônio líquido	6.173.253	5.845.156	6.173.253	5.845.156
Índice de alavancagem (%)	(11,77%)	(9,71%)	(15,70%)	(11,88%)

No curso normal das suas operações, a Companhia é exposta aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

a) Riscos de mercado

Risco cambial

O risco cambial é decorrente de operações comerciais futuras e atuais, geradas principalmente pela importação de mercadorias denominadas em dólar norte-americano.

Atualmente a Companhia detém passivos em moeda estrangeira registrados na rubrica de fornecedores e empréstimos.

Todos os empréstimos realizados pela Companhia em moeda estrangeira são protegidos via hedge, os quais mitigam a exposição da Companhia a variação cambial.

Sensibilidade do risco cambial:

Swap cambial	Risco	Cenário Provável	Cenário I - Desvalorização da moeda 25%	Cenário II - Desvalorização da moeda 50%	Cenário III - Valorização da moeda 25%	Cenário IV - Valorização da moeda 50%
Taxa de câmbio em 31/12/2022		5,2177	5,2177	5,2177	5,2177	5,2177
Taxa de câmbio estimada para o exercício 2022		5,6021	4,2016	2,8010	7,0026	8,4031
Empréstimos em moeda estrangeira	Variação US\$	(5.439)	19.069	43.578	(29.948)	(54.456)
Swaps (ponta ativa em moeda estrangeira)	Variação US\$	1.755	(22.802)	(47.360)	26.312	50.869
Efeito líquido		(3.684)	(3.733)	(3.782)	(3.636)	(3.587)
Cenários			Cenário I atual	Cenário II 25%	Cenário III 50%	
Taxa do CDI (a.a.)			13,65%	17,06%	20,48%	
Despesas com juros projetadas (*)			(203.942)	(236.665)	(268.884)	

Risco de juros

A Companhia utiliza a geração de caixa das atividades operacionais para gerir as suas operações assim como para garantir seus investimentos e expansão.

Para suprir eventuais necessidades de caixa para desenvolvimento do negócio, a Companhia obtém empréstimos junto a bancos de primeira linha no Brasil, em sua maioria indexados à variação do CDI. O risco da operação deriva da possibilidade de variações relevantes no CDI.

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com o cliente, o que levaria a um prejuízo financeiro.

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente, com relação a contas a receber de clientes) e de empréstimos, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros. No caso de constatação de risco iminente de não realização destes ativos, a Companhia registra provisões para trazê-los ao seu valor provável de realização. O risco de crédito da Companhia em depósitos e aplicações financeiras é mitigado pela Política de Investimentos Financeiros, que permite apenas aplicações em bancos de primeira linha.

No âmbito do contas a receber de clientes a mitigação vem do fato de que a maior parte do contas a receber é junto às principais adquirentes de cartão de crédito, que reduzem significativamente os níveis de risco e são constantemente monitorados pela Companhia.

b) Risco de liquidez

A Administração analisa as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para sua operação.

A Administração possui políticas e diretrizes para a melhor decisão ao nível de alocação do caixa livre da Companhia.

Desta forma, são segregados os ativos permitidos e suas condições adicionais, onde as aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa devem possuir retorno esperado ao piso estabelecido,

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

além de rentabilidade bruta desconsiderando impacto de impostos de 100% do CDI, sem prazo de carência para resgate e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

O perfil de investimento permitido se limita aos seguintes tipos de aplicação financeira: Títulos públicos federais, CDB, Letras Financeiras e Operações compromissadas. Qualquer outro tipo de aplicação não listada na política da Companhia deve passar por aprovação prévia do Comitê de Riscos, Auditoria e Finanças do Grupo.

A Companhia mantém um caixa mínimo obrigatório, o qual é calculado trimestralmente a partir de premissas da Companhia, sendo obrigatório que 100% do caixa mínimo de liquidez seja investido em ativos com liquidez diária.

O quadro abaixo analisa os passivos financeiros, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data das demonstrações contábeis e a data contratual do vencimento.

Controladora							
	Posição 31/12/2022	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	256.977	256.977	256.977	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	21.775	24.994	2.091	2.962	5.572	6.477	7.892
Empréstimos	716.366	902.274	164.444	-	157.051	287.007	293.772
	995.118	1.184.245	423.512	2.962	162.623	293.484	301.664
Controladora							
	Posição 31/12/2021	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	162.787	162.787	162.787	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	23.908	33.321	855	876	1.997	3.201	26.392
Empréstimos	576.208	752.127	25.495	84.157	105.472	199.603	337.400
	762.903	948.235	189.137	85.033	107.469	202.804	363.792
Consolidado							
	Posição 31/12/2022	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	668.671	668.671	668.671	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	121.813	139.822	11.696	16.569	31.174	36.231	44.152
Empréstimos	819.540	1.009.680	164.444	107.406	157.051	287.007	293.772
	1.610.024	1.818.173	844.811	123.975	188.225	323.238	337.924
Consolidado							
	Posição 31/12/2021	Fluxo de caixa contratual	Menos de 3 meses	Entre 3 e 6 meses	Entre 6 e 12 meses	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos
Fornecedores, aluguéis a pagar e obrigações decorrentes de compra de mercadorias e serviços	544.092	544.092	544.092	-	-	-	-
Arrendamentos a pagar	121.676	150.910	8.125	7.983	13.277	23.122	98.403
Empréstimos	680.038	871.336	26.135	89.860	111.731	306.211	337.400
	1.345.806	1.566.338	578.352	97.843	125.008	329.333	435.803

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

22.4 Derivativos

Swap de dívida em moeda estrangeira

A Companhia mantém contratos de swaps para proteger sua exposição em dólares norte-americanos. Os swaps trocam o fluxo de juros e principal em moeda estrangeira por reais mais um percentual do CDI. O valor justo desses derivativos líquidos é uma posição passiva no consolidado em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 406 e uma posição ativa no consolidado em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 601.

22.5 Variações no passivo consolidado geradas por atividade de financiamento

	31/12/2021	Captações	Juros e variação monetária e cambiais, líquidos	Pagamento de aquisições e principal	Pagamen to de juros	Destinaç ão de dividend os	Pagamen to de dividend os	Provenien te de aquisiçõe s	31/12/2022
Empréstimos	680.038	270.000	107.281	(152.666)	(85.113)	-	-	-	819.540
Arrendamentos a pagar	121.676	30.998	8.748	(39.609)	-	-	-	-	121.813
Dividendos e juros sobre o capital próprio	837	-	-	-	-	-	(837)	-	-
	802.551	300.998	116.029	(192.275)	(85.113)	-	(837)	-	941.353

	31/12/2020	Captações	Juros e variação monetária e cambiais, líquidos	Pagamento de aquisições e principal	Pagamen to de juros	Destinaç ão de dividend os	Pagamen to de dividend os	Provenien te de aquisiçõe s	31/12/2021
Empréstimos	-	562.856	13.755	(4.493)	(636)	-	-	108.557	680.038
Arrendamentos a pagar	22.810	22.683	2.868	(14.819)	-	-	-	88.134	121.676
Dividendos e juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	837	837
	22.810	585.539	16.623	(19.312)	(636)	-	-	197.528	802.551

23. Seguros

A Companhia mantém apólices de seguro contratado junto a algumas das principais seguradoras do país que foram definidas por orientação de especialistas e levam em consideração a natureza e o grau de risco envolvido.

Nos exercícios apresentados, a Companhia possuía cobertura de seguros contra incêndio e riscos diversos para os bens do ativo imobilizado e para estoques além de apólice de responsabilidade civil e são assim demonstradas:

Bens Segurados	Riscos Cobertos
Lojas e Sede Administrativa	Incêndio, Desastres naturais, Despesas fixas, Alagamento, Letreiros, Danos elétricos, Quebra-vidros, Inundação, Roubo, Furto, Tumulto, Greve, Lockout, Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, Fumaça, Impacto de Veículo e responsabilidade civil.
Centros de Distribuição	Incêndio, Alagamento, Letreiros, Danos elétricos, Quebra-vidros, Inundação, Roubo, Furto, Tumulto, Greve, Lockout, Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, Fumaça, Impacto de Veículo e responsabilidade civil.
Veículos	Incêndio, colisão, roubo, furto, assistência, acidentes pessoais - coberturas passageiros.
Responsabilidade Civil e D&O	Custos de Defesa e honorários dos advogados dos segurados para a defesa em juízo cível, trabalhista, penal e/ou em processo administrativo ou arbitral. Multas e penalidades cíveis e administrativas.
Animale Oro Property	Roubos de as mercadorias do estoque de revenda, as matérias primas consistidas de pedras e metais, preciosos e semipreciosos, joias, pérolas e relógios, óculos pertencentes a terceiros.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022 e 2021

24.Eventos subsequentes

Julgamento STF – Temas 881 e 885

No dia 8 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. Analisamos as decisões individuais transitadas em julgado, e não identificamos nenhum caso em que tenha havido modificação do entendimento pelo Supremo Tribunal Federal posteriormente, em controle de constitucionalidade.

Emissão de notas comerciais

Em 2 de março de 2023, foi aprovado em reunião do Conselho Fiscal, a primeira emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para distribuição pública da controlada Cidade Maravilhosa, no valor de R\$ 300.000, o qual foi celebrado entre a Companhia e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 9 de março de 2023.

Acordo Banco Santos

No dia 7 de março de 2023, foi proposto um acordo entre a controlada Cia Hering (devedora) à Massa Falida do Banco Santos S/A. (credora), com objetivo de encerrar todos os litígios existentes entre as partes, descritos na nota explicativa 17. Existem duas prerrogativas para que o acordo seja homologado, a primeira, já concluída, foi o pagamento de 10% do acordo (R\$ 4.300 pagos no dia 08 de março de 2023) e a segunda, ainda em curso, refere-se à homologação por parte do juiz da recuperação judicial do Banco Santos. O restante do acordo será pago em 60 dias após o pagamento da entrada, ficando retido em conta judicial até a homologação do juiz. A estimativa da Cia, lastreada em opinião de seus assessores externos, é de que a homologação ocorra ainda no ano de 2023.

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em cumprimento aos incisos V e VI do artigo 25, da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores do Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, número 551, São Cristóvão. CEP: 20.921-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.611.669'0001-94, declaram que: reviram, discutiram e concordam com a opinião expressa no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2023.

Roberto Jatahy

Diretor Presidente

Gabriel Lobo

Diretor

Marcello Bastos

Diretor

Gustavo Fonseca

Diretor

Alisson Calgaroto

Diretor

Rodrigo Martins

Diretor

Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Contábeis

Em cumprimento aos incisos V e VI do artigo 25, da Instrução CVM nº 480/09, os abaixo assinados, Diretores do Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Bruce, número 551, São Cristóvão. CEP: 20.921-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.611.669'0001-94, declaram que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2023.

Roberto Jatahy

Diretor Presidente

Gabriel Lobo

Diretor

Marcello Bastos

Diretor

Gustavo Fonseca

Diretor

Alisson Calgaroto

Diretor

Rodrigo Martins

Diretor



t+soma

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.