

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

*para emissão de*  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 152ª EMISSÃO,  
EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA**



### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Companhia Aberta – CVM nº 728, Categoria “S2”

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

CEP 05501-900 – São Paulo – SP

*como Emissora*

*celebrado com*

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

*como Agente Fiduciário*

Lastreados em direitos creditórios imobiliários oriundos de debêntures simples, objeto de colocação privada, emitidas pela



### **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**

CNPJ/MF nº 00.859.542/0001-14

Datado de 14 de maio de 2024.



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 152ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

- I. **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 08.769.451/0001-08, e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e
- II. **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos CRI, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI”).

**RESOLVEM** celebrar este “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*” (“Termo de Securitização”), de acordo com o artigo 22 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e o artigo 2º, inciso VI da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

### TERMOS DEFINIDOS

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

“ <u>Afilia</u> das”:	Qualquer dos seus controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas (conforme definições previstas na Lei das Sociedades por Ações) e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
“ <u>Agente de Monitoramento</u> ” ou	A <b>PLATAFORMA TRINUS LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, número 325, Qd.



<u>“Agente Medidor de Obras”</u> :	C14, Lt. 10/13, Sala 1908, Condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.788.205/0001-00.
<u>“Amortização Extraordinária”</u> :	A amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 10.5 do presente Termo de Securitização.
<u>“Amortização Programada dos CRI”</u> :	A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização.
<u>“Anúncio de Início”</u> :	O anúncio de início da respectiva Oferta, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Emissora, da respectiva instituição intermediária, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	O anúncio de encerramento da respectiva Oferta, a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Emissora, da respectiva instituição intermediária, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
<u>“ANBIMA”</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
<u>“Atualização Monetária”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Aplicações Financeiras Permitidas”</u> :	A aplicação em: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, 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.
<u>“Assembleia Especial de Investidores”</u> ou <u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia”</u> :	A assembleia geral de Titulares de CRI realizada na forma da Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
<u>“Ato Societário da Devedora”</u> :	A ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 14 de maio de 2024, que aprovou a Emissão das Debêntures, a outorga das Garantias e a participação na Operação de Securitização.
<u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u> :	<b>BDO RCS Auditores Independentes</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936-0001-79, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor

	independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações financeiras individuais.
“ <u>B3</u> ”:	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	Significa o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001/04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
“ <u>Boletim de Subscrição das Debêntures</u> ”:	Significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Securizadora formalizará sua subscrição das Debêntures.
“ <u>CCI</u> ”:	Significa a CCI 001 e a CCI 002, quando em conjunto.
“ <u>CCI 001</u> ”:	Significa a cédula de crédito imobiliário 001, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Primeira Série, emitidas pela Securizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“ <u>CCI 002</u> ”:	Significa a cédula de crédito imobiliário 002, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Segunda Série, emitidas pela Securizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“ <u>CCW</u> ” ou “ <u>Fiador Pessoa Jurídica</u> ”:	Significa a <b>CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62.
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>CMN</u> ”:	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	O “ <i>Código ANBIMA de Ofertas Públicas</i> ”, em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, expedido pela ANBIMA.
“ <u>Código Civil</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Condições Precedentes da Primeira Série</u> ”:	As condições precedentes para a distribuição e integralização dos CRI da Primeira Série, conforme definidas no Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série.

<u>“Condições Precedentes da Segunda Série”:</u>	As condições precedentes para a distribuição e integralização dos CRI da Segunda Série, conforme definidas na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Condições Precedentes”:</u>	As Condições Precedentes da Primeira Série e as Condições Precedentes da Segunda Série, quando referidas em conjunto e indistintamente.
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98452, agência 3100-5, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI.
<u>“Conta de Livre Movimentação”:</u>	A conta corrente nº 97690-4, mantida na agência nº 0914, do Banco Sicredi (748).
<u>“Contrato de Agente de Monitoramento”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre o Agente de Monitoramento e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora outorgará a alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e 391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.



<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária.
<u>“Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série”:</u>	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 152ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da Devedora.
<u>“Cláudio”:</u>	O Sr. <b>CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES</b> , brasileiro, natural da cidade de Goiânia, Estado de Goiás, casado sob o regime de comunhão parcial com a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza, engenheiro, portador da carteira profissional nº 6946D-CREA/GO, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás, inscrito no CPF/MF sob o nº 389.676.261-34, com endereço profissional cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040.
<u>“Coordenador Líder”:</u>	A <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, que intermediará a Oferta da Primeira Série.
<u>“CPF/MF”:</u>	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<u>“CRI da Primeira Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários, da 1ª (primeira) série, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 001, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60.
<u>“CRI da Segunda Série”:</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários, da 2ª (segunda) série, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 002, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60.
<u>“CRI”:</u>	Os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série, em conjunto e indistintamente.
<u>“CRI em Circulação”:</u>	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Gerais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas

---

	ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.
<u>“CSLL”</u> :	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<u>“CVM”</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u> :	A data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 15 de maio de 2024.
<u>“Data de Integralização”</u> :	Qualquer data em que ocorrer a integralização de CRI pelos Investidores Profissionais.
<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u> :	Significa a data de pagamento dos CRI especificada na coluna “Data de Pagamento dos CRI” conforme Anexo II “Tabela de Amortização e Remuneração dos CRI” deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento”</u> :	A data de vencimento dos CRI, qual seja, dia 22 de novembro de 2027, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária dos CRI, vencimento antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u> :	Significa a <b>TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.566.818/0001-58.
<u>“Debêntures da Primeira Série”</u> :	Significam as Debêntures da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Devedora.
<u>“Debêntures da Segunda Série”</u> :	Significam as Debêntures da 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Devedora.
<u>“Debêntures”</u> :	Significam as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, em conjunto e indistintamente.
<u>“Despesas”</u> :	São as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula 17.3 do presente Termo de Securitização.
<u>“Despesas Adicionais”</u> :	São as despesas descritas na Cláusula 17.7 do presente Termo de Securitização.

---

<u>“Despesas Iniciais”</u> :	São as despesas descritas na Cláusula 17.5 do presente Termo de Securitização.
<u>“Despesas Recorrentes”</u> :	São as despesas descritas na Cláusula 17.3 do presente Termo de Securitização.
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u> :	Qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos
<u>“Direitos Creditórios Imobiliários”</u> :	Os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Distribuição Parcial”</u> :	Significa a hipótese em que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a subscrição e integralização de CRI equivalentes ao Montante Mínimo da respectiva Oferta, respeitado o previsto no presente Termo de Securitização.
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Significam, em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série; (vii) o termo de adesão ao Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série, se aplicável; (viii) o contrato de distribuição dos CRI da Segunda Série, quando celebrado; (ix) o termo de adesão ao o contrato de distribuição dos CRI da Segunda Série, quando celebrado; (x) o Contrato de Agente de Monitoramento; (xi) as declarações de veracidade a serem emitidas pela Devedora, pelos Fiadores e pela Securitizadora; (xii) as declarações exigidas pela Resolução CVM 60; (xiii) o boletim de subscrição das Debêntures; (xiv) os boletins de subscrição dos CRI, nos quais estará contida a declaração de investidores profissionais da Oferta; (xv) o sumário de securitização da Oferta dos CRI da Primeira Série; (xvi) o sumário de securitização da Oferta dos CRI da Segunda Série; e (xvii) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta.
<u>“Emissão”</u> :	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 152ª emissão, em 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, objeto do presente Termo de Securitização.

<u>“Emissora” ou “Securitizadora”:</u>	A <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , acima qualificada.
<u>“Encargos Moratórios”:</u>	Os valores devidos em caso de impuntualidade pela Devedora no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipótese em que, sem prejuízo da respectiva Remuneração e Atualização Monetária, calculadas <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, serão devidos aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a saber: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado nesta data entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar os correspondentes Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931.
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.</i> ”, celebrado pela Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, os Fiadores e a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza, na qualidade de interveniente anuente para fins de outorga uxória.
<u>“Escriturador”:</u>	Significa o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira responsável pela escrituração dos CRI, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u>	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Debêntures e, por consequência, dos CRI, conforme previstos na Cláusula 9 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</u>	Os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente

	liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
“ <u>Fiadores</u> ”:	Significa, quando em conjunto, Cláudio, Wênio e CCW Participações.
“ <u>Fiança</u> ”:	Significa a fiança prestada pelos Fiadores em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o fundo de despesas a ser constituído mediante retenção pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, se necessário, no valor inicial de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) que deverá ser recomposto sempre que o saldo corresponder a valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Tais valores serão retidos do preço de integralização das Debêntures da Primeira Série e, se necessário, do preço de integralização das Debêntures da Segunda Série, exceto pelos custos e despesas decorrentes das Debêntures da Segunda Série, inclusive, mas não se limitando, os custos de publicidade, as taxas de registro e a remuneração da instituição intermediária da Oferta da Segunda Série, que serão retidos da integralização das Debêntures da Segunda Série, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Fundo de Obras</u> ”:	Significa o fundo de obras a ser constituído mediante retenção, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures da Primeira Série e, se necessário, do preço de integralização das Debêntures da Segunda Série, no equivalente ao saldo dos recursos captados pela integralização dos CRI, descontadas as Despesas <i>Flat</i> e o valores necessários para composição do Fundo Despesas e do Fundo de Reserva, que deverá corresponder, após a integralização da totalidade dos CRI, ao correspondente ao valor total das obras a incorrer do Empreendimento Alvo, nos termos do Anexo IX ao presente Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o fundo de reserva a ser constituído pela Emissora mediante retenção do Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série, na Conta Centralizadora, inicialmente no valor de R\$ 354.545,12 (trezentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e doze centavos), que deverá corresponder a todo momento durante a vigência dos CRI ao correspondente a, no mínimo, 3 (três) próximas parcelas de Remuneração imediatamente subsequentes.
“ <u>Garantias</u> ”:	significa, em conjunto, a Fiança, a cessão fiduciária de recebíveis constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, e a alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

“ <u>Empreendimento Alvo</u> ”:	Significa o imóvel para os quais os recursos captados com a Escritura de Emissão de Debêntures foram ou serão destinados, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>IBGE</u> ”:	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IGFL</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 10.3 do presente Termo.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	<b>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores</u> ”:	Os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, quando referidos em conjunto.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE.
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>ISS</u> ”:	O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“ <u>JTF</u> ”:	O Jurisdição de tributação favorecida.
“ <u>JUCEG</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de Goiás.
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei do Mercado de Capitais</u> ”:	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”:	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, seu cumprimento indicando, inclusive, (i) a inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como a não adoção de ações que infrinjam direitos relacionados à raça e gênero, direitos aos silvícolas, em especial mas não se limitando ao direito sobre as áreas de ocupação indígenas, assim declaradas pela autoridade competente, assim como a não adoção de ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, (ii) a manutenção de todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas

e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, parágrafo 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a respectiva sociedade atue, bem como (iii) a adoção de medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.

<u>“Lei nº 14.430”:</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“Montante Mínimo dos CRI da Primeira Série”:</u>	O montante mínimo de 5.000 (cinco mil) CRI da Primeira Série, a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta da Primeira Série, totalizando o valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
<u>“Montante Mínimo dos CRI da Segunda Série”:</u>	O montante mínimo de 10.000 (dez mil) CRI da Segunda Série, a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta da Segunda Série, totalizando o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
<u>“Montante Mínimo”:</u>	Significa o Montante Mínimo dos CRI da Primeira Série e o Montante Mínimo dos CRI da Segunda Série, em conjunto e indistintamente.
<u>“Normas Anticorrupção”:</u>	As leis ou regulamentos aplicáveis contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, (a) o <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; (b) a <i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ; (c) o <i>UK Bribery Act 2010</i> ; (d) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (e) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (f) o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; e (g) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme aplicável, e/ou inclusão da Devedora e/ou dos Fiadores, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Significa todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações (i) relacionadas à Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação; e (iii) devidas pela Devedora à Securitizadora, conforme previsto em quaisquer dos Documentos da Operação, o que inclui o pontual e integral pagamento das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de

---

	Debêntures, inclusive custos e despesas recorrentes em relação à emissão dos CRI, custos e despesas para cobrança das prestações, custos e despesas para constituição, registro, manutenção e/ou excussão de garantias, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, além de tributos.
<u>“Oferta da Primeira Série”:</u>	Significa a distribuição pública da primeira série dos CRI da Primeira Série, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.
<u>“Oferta da Segunda Série”:</u>	Significa a distribuição pública da segunda série dos CRI da Segunda Série, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada por instituição intermediária a ser oportunamente contratada pela Emissora; e (iii) não estará sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.
<u>“Ofertas”</u> ou, individualmente, <u>“Oferta”:</u>	significa a Oferta da Primeira Série e a Oferta da Segunda Série, quando definidos em conjunto e indistintamente.
<u>“Operação de Securitização”</u> ou <u>“Operação”:</u>	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Direitos Creditórios Imobiliários serão vinculados como lastro.
<u>“Ordem de Pagamentos”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	O patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii), acima; (iv) pelas Garantias, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Obras. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 27 da Lei nº 14.430.
<u>“Pessoas Vinculadas”:</u>	Significa as seguintes pessoas: (i) controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, da Devedora, dos Fiadores, ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus

---

cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos da Emissora e/ou do Coordenador Líder; (iii) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora e/ou ao Coordenador Líder; (iv) demais profissionais que mantenham, com a Emissora e/ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela da Emissora e/ou pelo Coordenador Líder; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas à Emissora e/ou ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.

“ <u>PIS</u> ”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	O prazo máximo de colocação dos CRI da respectiva série será de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta da respectiva série de CRI, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI da respectiva série pelos Investidores; ou (ii) subscrição e integralização do Montante Mínimo da respectiva série e encerramento da Oferta da respectiva série de CRI, a exclusivo critério da Emissora.
“ <u>Preço de Integralização dos CRI</u> ”:	Na Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, o Valor Nominal Unitário de cada CRI da respectiva série; e após a Primeira Data de Integralização da respectiva série, o montante correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração <i>pro-rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização da respectiva série até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula 4.6 do presente Termo de Securitização.
“ <u>Preço de Integralização das Debêntures</u> ”:	O valor a ser pago pela Securitizadora como contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures da respectiva série, correspondente (i) na primeira data de integralização das Debêntures da respectiva série, pelo seu valor nominal unitário, caso os recursos sejam recebidos

---

	<p>pela Securitizadora até às 15h na data de integralização das Debêntures da respectiva série ou no dia útil imediatamente subsequente, sem a incidência de atualização ou encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) caso, excepcionalmente, não ocorra a integralização da totalidade dos CRI da respectiva série na primeira data de integralização das Debêntures da respectiva série, a integralização deverá ocorrer em outra data, pelo respectivo valor nominal unitário atualizado das Debêntures ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a última data de pagamento das Debêntures da respectiva série, até a data de sua efetiva integralização.</p>
<p>“<u>Primeira Data de Integralização</u>”:</p>	<p>A primeira data em que ocorrer a integralização dos CRI da respectiva série.</p>
<p>“<u>Regime Fiduciário</u>”:</p>	<p>O regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430.</p>
<p>“<u>Relatório de Monitoramento</u>”:</p>	<p>O relatório a ser emitido pelo Agente de Monitoramento, mensalmente, até o 6º (sexto) Dia Útil que antecede a data de pagamento dos CRI, a base de dados e o relatório-resumo mensal completo contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do IGFL, da Razão Mínima de Garantia e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos.</p>
<p>“<u>Relatório de Medição Físico-Financeiro</u>”:</p>	<p>O relatório de medição físico-financeiro a ser emitido pelo Agente de Monitoramento, mensalmente, até o 3º (terceiro) Dia Útil do mês de liberação de recursos, tendo como base o mês imediatamente anterior, inclusive a evolução das obras do Empreendimento Alvo realizada no mês anterior, o qual indicará o percentual e valores orçados das obras do Empreendimento Alvo no mês subsequente, assim como uma métrica de compensação para os valores orçados e efetivamente incorridos e os valores orçados e não incorridos nas obras do Empreendimento Alvo no mês anterior.</p>
<p>“<u>Remuneração dos CRI</u>” ou “<u>Remuneração</u>”:</p>	<p>Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2 do presente Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures</u>”:</p>	<p>O resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 8.16 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>

---

<u>“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”:</u>	O resgate antecipado obrigatório dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 8.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CVM 17”:</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 60”:</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 80”:</u>	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”:</u>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Retenção de Recursos”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.9.11 de Termo.
<u>“RFB”:</u>	A Receita Federal do Brasil.
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”:</u>	O presente <i>“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”</i>
<u>“Titulares de CRI da Primeira Série” ou, individualmente, “Titular de CRI da Primeira Série”:</u>	Significam os titulares dos CRI da Primeira Série, a qualquer tempo.
<u>“Titulares de CRI da Segunda Série” ou, individualmente, “Titular de CRI da Segunda Série”:</u>	Significam os titulares dos CRI da Segunda Série, a qualquer tempo.
<u>“Titulares de CRI” ou, individualmente, “Titular de CRI”:</u>	significam os Titulares de CRI da Primeira Série, os Titulares de CRI da Segunda Série, quando referidos em conjunto e indistintamente.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:</u>	R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	O valor nominal unitário de cada CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais).
<u>“Wênio”:</u>	O Sr. <b>WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA</b> , brasileiro, natural da cidade de Morrinhos, Estado de Goiás, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2132464-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 633.354.411-68, com endereço profissional na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040.



## CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

**1.1.** Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários aos CRI: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI e com características descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização, aos CRI, da 152ª emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora, conforme as características descritas na Cláusula 3.2 abaixo.

**1.2.** Origem dos Direitos Creditórios Imobiliários: As CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

**1.3.** Classificação dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, da ANBIMA, os CRI são classificados como:

- (i) Categoria: “Residencial”;
- (ii) Concentração: “Concentrado”;
- (iii) Tipo de Segmento (lastro): “Apartamentos ou casas”; e
- (iv) Tipo de contrato: Valores Mobiliários Representativos de Dívida.

**1.4.** Valor nominal total dos Direitos Creditórios Imobiliários na Data de Emissão: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total de R\$ 30.300.000,00 (trinta milhões e trezentos mil reais), na Data de Emissão, sendo (i) R\$ 14.200.000,00 (quatorze milhões e duzentos mil reais) referente aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 001; e (ii) R\$ 16.100.000,00 (dezesseis milhões e cem mil reais) referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 002.

**1.5.** Formalização da Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora: Os Direitos Creditórios Imobiliários são decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, após verificação e atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Boletim de Subscrição das Debêntures.

**1.5.1.** A subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora serão realizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização das Debêntures da respectiva série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

**1.5.2.** Os pagamentos recebidos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários:



- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, e não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI; e
- (vii) até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI afetados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade.

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

**1.7. Aprovação Societária da Emissora.** 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 JUCESP 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.



**1.8. Aprovação Societária da Devedora:** A emissão das Debêntures, a constituição das garantias representadas pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora foi aprovado com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 14 de maio de 2024, cuja ata será registrada perante a JUCEG e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021 (“Ato Societário da Devedora”).

**1.9. Aprovação Societária do Fiador Pessoa Jurídica:** A outorga da Fiança pelo Fiador Pessoa Jurídica foi devidamente aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária da CCW Participações, realizada em 14 de maio de 2024, cuja ata será registrada perante a JUCEG e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021 (“Aprovação CCW Participações” e, em conjunto com o Ato Societário da Devedora, as “Aprovações Societárias”).

**1.10. Outorga Uxória:** a prestação da Fiança pelos Fiadores Pessoas Físicas foi devidamente autorizada na forma da lei, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

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

**2.2. Custódia:** A Instituição Custodiante será responsável pela custódia da via digital dos Documentos da Operação até a Data de Vencimento dos CRI, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

**2.2.1.** A Instituição Custodiante é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

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

**2.2.3.** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.



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

2.2.5. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.2.6. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

**2.3. Procedimentos de Administração, de Cobrança e de Pagamento:** O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso.

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

**2.5.** Conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora deverão ser depositados na Conta Centralizadora até as respectivas datas de pagamento. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até o referido horário, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas referentes ao não cumprimento do prazo acima previsto, sendo que a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias, sendo certo que os Encargos Moratórios devidos à Emissora serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.5.1. As atribuições de controle e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo, sem limitação, a excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do

crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

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

- (i) Emissora das CCI: a Emissora;
- (ii) Devedora dos Direitos Creditórios Imobiliários: a Devedora, no caso dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) Imóveis a que estejam vinculados: Os Direitos Creditórios Imobiliários estão vinculados às Debêntures, cuja destinação dos recursos captados são os imóveis descritos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) Matrículas dos imóveis: São as matrículas indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) Situação do Registro: Os imóveis estão devidamente formalizados e registrados na respectiva matrícula;
- (vi) Valor Total dos Direitos Creditórios Imobiliários: O valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 30.300.000,00 (trinta milhões e trezentos mil reais), sendo (a) 14.200.000,00 (quatorze milhões e duzentos mil reais) referente aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 001, e (b) R\$ 16.100.000,00 (dezesseis milhões e cem mil reais) referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 002;
- (vii) Correção Monetária: Os Direitos Creditórios Imobiliários serão atualizados monetariamente pelo IPCA, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (viii) Data de Início da Atualização Monetária: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da atualização monetária será a partir da Primeira Data de Integralização; e
- (ix) Remuneração dos Direitos Creditórios Imobiliários: A remuneração incidente sobre os Direitos Creditórios Imobiliários será a mesma Remuneração dos CRI.

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



- (i) Emissão: Esta é a 152ª emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Séries: 2 (duas) séries;
- (iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 30.300 (trinta mil e trezentos) CRI, sendo (i) 14.200 (quatorze mil e duzentos) CRI da Primeira Série; e (ii) 16.100 (dezesesseis mil e cem) CRI da Segunda Série, observada a possibilidade de distribuição parcial;
- (iv) Valor Total dos CRI: O valor total dos CRI, na Data de Emissão, equivale a R\$ 30.300.000,00 (trinta milhões e trezentos mil reais), sendo (i) R\$ 14.200.000,00 (quatorze milhões e duzentos mil reais) referente aos CRI da Primeira Série; e (ii) R\$ 16.100.000,00 (dezesesseis milhões e cem mil reais) referente aos CRI da Segunda Série, observada a possibilidade de distribuição parcial, de modo a refletir o volume final de CRI efetivamente distribuído;
- (v) Correção Monetária: Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IPCA;
- (vi) Data de Início da Correção Monetária: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da correção monetária será a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI.
- (vii) Indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA: Em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA, deverá ser observada a Cláusula 7.1.1 e seguintes abaixo;
- (viii) Remuneração dos CRI: Sobre os CRI incidirão os juros remuneratórios a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série;
- (ix) Data de início da Remuneração: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da Remuneração será a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série;
- (x) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 15 de maio de 2024;
- (xi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 1.286 (mil, duzentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão e, dessa forma, a data de vencimento dos CRI será 22 de novembro de 2027;
- (xii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xiii) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI

estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de transferência eletrônica de recursos. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3;

- (xiv) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: O respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI (“Amortização Programada dos CRI”);
- (xv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A respectiva Remuneração dos CRI será paga conforme datas de pagamento indicadas no Anexo II ao presente Termo;
- (xvi) Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430;
- (xvii) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xviii) Garantia dos Direitos Creditórios Imobiliários: Os Direitos Creditórios Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula 10 deste Termo de Securitização.
- (xix) Subordinação: Não há;
- (xx) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xxi) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (xxii) Depositada para distribuição primária no MDA e negociação secundária no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (xxiii) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipótese em que, sem prejuízo da respectiva Remuneração e

Atualização Monetária, calculadas *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, serão devidos pela Devedora aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a saber: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, sendo certo que os Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Devedora;

- (xxiv) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI;
- (xxv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;
- (xxvi) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (xxvii) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil;
- (xxviii) Utilização de Instrumentos de Derivativos: Não permitida;
- (xxix) Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro: Não prevista a possibilidade;



- (xxx) Isenção de penalidade e encargos da Emissora: Na hipótese de não pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários conforme pactuado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e encargos eventualmente devidos em razão do não pagamento dos CRI;
- (xxx) Duration dos CRI da Primeira Série: aproximadamente 3,02 anos, data-base 15 de maio de 2024; e
- (xxxii) Duration dos CRI da Segunda Série: aproximadamente 3,02 anos, data-base 15 de maio de 2024.

3.2.1. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

## CLÁUSULA QUARTA – DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição e em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, sendo a distribuição dos CRI da Primeira Série realizada pelo Coordenador Líder, conforme rito de registro automático de distribuição, não se sujeitando à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.

4.1.1 A Oferta da Segunda Série será intermediada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários registrada na CVM, nos termos de contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, a referida instituição (na qualidade de coordenador líder) e a Devedora, sendo certo que o coordenador líder será indicado pela Securitizadora e validado pela Devedora. A negociação dos termos de contratação será de responsabilidade da Devedora, a qual arcará com as despesas relacionadas.

4.1.2. Anteriormente ao início da Oferta da Segunda Série, o coordenador líder contratado na forma da Cláusula 4.1.1 acima poderá, considerando as condições de mercado vigentes, propor alterações às condições originais dos CRI da Segunda Série e das Debêntures da Segunda Série, inclusive em relação à remuneração das Debêntures e ao fluxo de pagamento das Debêntures e dos CRI da Segunda Série (“*Market Flex*”), que dependerão de aprovação da Devedora e de aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, sendo certo que a Escritura de Emissão de Debêntures, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, deverão ser aditados. Caso a alteração seja exclusivamente para fins de redução da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos CRI da Segunda Série, referida alteração não dependerá de aprovação prévia em sede de assembleia especial de titulares de CRI, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, incorporar referidos ajustes na Escritura de Emissão de Debêntures, no presente Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, que deverão ser aditados.



4.1.3. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, com possibilidade de revenda (i) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) a investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, desde que atendidos os requisitos do inciso III do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

4.2. Período de Distribuição: Além do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Série (conforme definido no Contrato de Distribuição) e das Condições Precedentes da Segunda Série (conforme abaixo definidas), exceto as que expressamente forem renunciadas pela respectiva instituição intermediária contratada para a Oferta, nos termos do respectivo contrato de distribuição da Oferta, o período de distribuição dos CRI da respectiva série junto aos Investidores Profissionais, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da subscrição dos CRI objeto da respectiva Oferta, somente poderá ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro automático da respectiva Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início nos meios de divulgação aplicáveis. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a respectiva instituição intermediária da Oferta deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia, em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

4.3. A realização da Oferta da Segunda Série está sujeita, de forma cumulativa, ao cumprimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes da Segunda Série” e, quando referido em conjunto e indistintamente com as Condições Precedentes da Primeira Série, as “Condições Precedentes”):

- (i) a comprovação de que o IGFL e a Razão Mínima de Garantia serão cumpridos após a integralização das Debêntures da Segunda Série; e
- (ii) o cumprimento das condições precedentes para a integralização dos CRI da Segunda Série a serem previstas no contrato de distribuição dos CRI da Segunda Série, as quais não se limitarão, mas deverão englobar as seguintes condições, a serem verificadas mediante declaração da Devedora e dos Fiadores:
  - (a) a inoccorrência, desde a data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures até a primeira data de integralização dos CRI da Segunda Série, de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade;
  - (b) o adimplemento, pela Devedora e pelos Fiadores de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável e desde que exigíveis;



- (c) a inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e a primeira data de integralização dos CRI da Segunda Série;
- (d) a manutenção da veracidade, correção e completude, na primeira data de integralização dos CRI, de todas as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade; e
- (e) obtenção e manutenção, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, de todas as autorizações e aprovações, inclusive societárias, governamentais, regulatórias e contratuais, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade.

**4.4. Dispensa de Prospecto:** Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução CVM 160.

4.4.1. Por ocasião da subscrição dos CRI, os Investidores Profissionais reconhecem, para os fins do parágrafo 1º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio da assinatura do boletim de subscrição dos CRI, dentre outras declarações, que: (i) foi dispensada a elaboração e divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise prévia dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e na Cláusula 4.1.3 acima, quais sejam: somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, com possibilidade de revenda (a) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (b) a investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, desde que atendidos os requisitos do inciso III do artigo 43-A, da Resolução CVM 60; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) a Oferta está sujeita à Distribuição Parcial; (vi) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vii) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, este Termo de Securitização; e (viii) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos documentos da Oferta do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora.



4.4.2. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

4.4.3. Os Titulares dos CRI deverão declarar que têm ciência que, no caso de resgate antecipado dos CRI, deverão: (i) submeter-se às decisões exaradas em Assembleia Geral; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

4.5. Irrevogabilidade da Oferta: A Oferta é irrevogável, mas está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no respectivo contrato de distribuição.

4.6. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização dos CRI, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer declaração, por escrito, nos moldes constantes do boletim de subscrição dos CRI, atestando que estão cientes do quanto disposto nas Cláusulas 4.4.1., 4.4.2 e 4.4.3 acima

4.6.1. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respectivo boletim de subscrição dos CRI.

4.6.2. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI), devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

4.6.3 A(s) Integralização(ões) (CRI) deve(m) observar os procedimentos estabelecidos pela B3, neste instrumento e no Contrato de Distribuição.

4.6.4 Ágio ou Deságio. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI de uma mesma série integralizados na mesma Data de Integralização.

4.7. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro, nos termos do respectivo contrato de distribuição, observado o Montante Mínimo da respectiva série de CRI, e seu encerramento será comunicado mediante divulgação do Anúncio de Encerramento.



4.7.1. Findo o Prazo de Colocação sem a colocação do Montante Mínimo da respectiva Oferta, a respectiva instituição intermediária contratada para a Oferta efetuará o cancelamento da respectiva Oferta, observado os procedimentos de cancelamento dos Boletins de Subscrição, bem como a adoção de cancelamento do registro dos CRI junto à B3.

**4.8. Distribuição Parcial:** A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo da respectiva série, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da respectiva Oferta serão cancelados pela Emissora.

4.8.1. Os Investidores poderão, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão (i) a que haja distribuição da totalidade dos CRI da respectiva série inicialmente ofertados; (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série, definida conforme critério dos próprios Investidores, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da respectiva série; ou (iii) cancelar o investimento e não permanecer na respectiva Oferta.

4.8.2. Caso condicione a sua subscrição de CRI da respectiva série à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de CRI inicialmente objeto da respectiva Oferta, conforme hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 4.8.1 acima, o Investidor deverá, no momento da assinatura do Boletim de Subscrição, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI da respectiva série efetivamente distribuídos e o número de CRI da respectiva série originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos. Para os fins desta cláusula, entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI da respectiva série objeto de subscrição, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas nos incisos acima.

4.8.3. A primeira integralização dos CRI da respectiva série ocorrerá mediante atendimento, ao menos, do Montante Mínimo da respectiva série.

4.8.4. Findo o Prazo de Colocação, o presente Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes à Distribuição Parcial da respectiva série, se for o caso, sendo que, os respectivos CRI da respectiva série não distribuídos serão conseqüentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

**4.9. Banco Liquidante:** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas do Fundo de Despesas, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3.

**4.10. Encerramento da Oferta.** O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI da respectiva Oferta, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da respectiva Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.



## CLÁUSULA QUINTA – DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

### Destinação dos Recursos dos CRI

**5.1.** Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento das Despesas Iniciais e demais custos relacionados com a Emissão, conforme previstas na Cláusula 17 deste Termo de Securitização; (ii) constituição do Fundo de Despesas; (iii) constituição do Fundo de Reserva; e (iv) constituição do Fundo de Obras.

### Destinação dos Recursos das Debêntures

**5.2.** Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures, excluídas as deduções necessárias para o pagamento das Despesas Iniciais e para a constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, serão integralmente destinados ao custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes diretamente à construção do Empreendimento Alvo, conforme descrito no Anexo IX-A ao presente Termo de Securitização, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido nesta Cláusula 5.2 (“Destinação de Recursos”).

**5.2.1.** O Anexo IX-A a este Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos objeto da Destinação de Recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento Alvo.

**5.3.** Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia dos meses de outubro e maio, com início em 30 de outubro de 2024, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 5.2 acima, nos termos do Anexo IX-D ao presente Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da das Debêntures, respeitado aqui previsto.

**5.3.1.** Para os fins desta Cláusula 5 acima, “Documentos Comprobatórios” significam os termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência em caso de aquisição, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) em caso de construção e reforma, podendo, ainda, ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.



5.3.2. O acompanhamento físico das obras dos Empreendimento Alvo será realizado pelo Agente de Monitoramento, de modo que a análise da Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI estará restrita aos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

5.4. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora, verificará o valor comprovado a cada ciclo, de forma que a Devedora se obrigou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a empregar os recursos para os fins acima previstos para fins de comprovação da destinação dos recursos. Dessa forma, a Devedora reconheceu que apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

5.5. Sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora se comprometeu, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretroatável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, exclusivamente de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 5.2 acima, bem como conforme as demais disposições da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que referidas cláusulas refletem o disposto na presente Cláusula 5.2 acima.

5.6. A Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, o presente Termo de Securitização, poderão ser objeto de aditamento, após aprovação em Assembleia Especial de Investidores, para fins de atualização dos imóveis objeto de destinação futura constantes do Anexo IX do presente Termo de Securitização, conforme previsto na Cláusula 5.7. abaixo.

5.7. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novo empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora a ser objeto da destinação dos recursos acima descrita, além daqueles inicialmente previstos nos termos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo IX do presente Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de Assembleia Especial de Investidores conforme definido neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures nos termos da Cláusula 5.7 acima, ao Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

5.8. A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que o Empreendimento Alvo não recebeu, até a presente data (que também é a data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures), quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados



de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo.

5.8.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ficou estabelecido que não será necessária aprovação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, para a contratação de qualquer operação de crédito pela Devedora para o desenvolvimento das demais torres do Empreendimento Alvo que não são objeto da Destinação de Recursos objeto da presente Emissão, desde que observado o Índice Financeiro previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

**5.9.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, em razão de comprovada fraude, culpa, dolo ou má-fé da Devedora, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 5.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

**5.10.** Cronograma – Destinação de Recursos. Os recursos captados por meio das Debêntures deverão ser destinados ao Empreendimento Alvo até 60 (sessenta) dias anteriores à Data de Vencimento dos CRI, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora com relação à destinação e do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

**5.11.** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. 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.

**5.12.** Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do Empreendimento Alvo, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 5.2 na periodicidade prevista em referida cláusula.

**5.13.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente às disposições acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópia digital dos Documentos



Comprobatórios que julgar necessária para acompanhamento da Destinação de Recursos. Caso seja necessária também a entrega de vias físicas de quaisquer dos Documentos Comprobatórios, em adição à obrigação anteriormente descrita, as partes estabeleceram, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para que a Devedora entregue referidas vias físicas ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que não seja estabelecido prazo menos pelo respectivo órgão regulador e fiscalizador.

## CLÁUSULA SEXTA – DA EMISSÃO DE NOVA SÉRIE

**6.1.** Nos termos previstos no artigo 35, §4º, da Resolução CVM 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, inclusive no caso de ausência de recursos no Fundo de Obras para o término das obras do Empreendimento, será permitida, independentemente de deliberação dos Titulares de CRI, a emissão de nova série de CRI desta Emissão, bem como a inclusão de novos direitos creditórios imobiliários lastro da nova série de CRI, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, caso aplicável, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

**7.1.** Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado a partir da Primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo Valor Nominal Unitário ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), conforme a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem de NI<sub>k</sub>, variando de 1 até n;

NI<sub>k</sub> = Número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de junho de 2024, será utilizado o número-índice IPCA do mês de abril 2024, divulgado no mês de maio 2024;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “NI<sub>k</sub>”;

dup = número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) entre a primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento dos CRI, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para o primeiro período, “dut” será considerado 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Sendo que:

- i. o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- ii. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- iii. o fator resultante da expressão  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- iv. caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e
- v. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

7.1.1 Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis

consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de: (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Debêntures e dos CRI, quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures, dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e/ou aos CRI previstas nos respectivos instrumentos de emissão, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária.

7.1.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 7.1.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e/ou aos CRI previstas nos respectivos instrumentos de emissão, conforme o caso.

7.1.3. Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 7.1.1 acima, não haja acordo sobre a nova métrica de Atualização Monetária, entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou em caso de não realização de Assembleia Geral, seja pela não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário caso ela não o faça, informará a Devedora sobre a obrigação de resgate antecipado dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias (i) da data de realização Assembleia Geral prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na data de vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures, ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando

do cálculo da atualização monetária das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, será utilizado, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

## 7.2. Remuneração.

7.2.1. Remuneração dos CRI da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série será acrescida sobretaxa ou *spread* de **9,60% (nove inteiros e sessenta centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Primeira Série”). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Primeira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator Juros = \left(1 + \frac{taxa}{100}\right)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

Onde:

$taxa = 9,6000$ ;

$dup$  = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro. Define se data de pagamento da remuneração aquelas que constam na tabela do Anexo II ao presente Termo de Securitização. (“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série”).

7.2.2. Remuneração dos CRI da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será acrescida sobretaxa ou *spread* de até **11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Segunda Série” e, quando referido em conjunto e indistintamente com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, “Remuneração”). A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator Juros = \left(1 + \frac{taxa}{100}\right)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

Onde:

Taxa = até 11,5000, nos termos da Cláusula 7.2.2.1 abaixo;

*dup* = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro. Define se data de pagamento da remuneração aquelas que constam na tabela do Anexo II ao presente Termo de Securitização. (“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série”).

7.2.2.1. Até a divulgação do anúncio de início da Oferta da Segunda Série, a Escritura de Emissão de Debêntures e o presente Termo de Securitização serão objeto de aditamento, independentemente da aprovação prévia de Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, desde que



observado o teto de remuneração acima previsto, para refletir os juros remuneratórios aplicáveis às Debêntures da Segunda Série e consequentemente, aos CRI da Segunda Série, que vierem a serem definidos a exclusivo critério da Securitizadora.

**7.3.** Para fins do presente Termo de Securitização: (i) a expressão “Dia(s) Útil(eis)”, quando utilizada neste Termo de Securitização, significa qualquer dia com exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos; (ii) a expressão “Período de Capitalização” significa o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na respectiva primeira Data de Pagamento (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização na respectiva Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento dos CRI subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso, previstos neste Termo de Securitização.

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

**7.5.** Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser pagos e/ou incorporados de acordo com o Anexo II ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido no dia 20 de junho de 2024 e o último pagamento devido na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada dos CRI, resultante do seu vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI.

## **CLÁUSULA OITAVA – DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, AQUISIÇÃO FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**8.1.** Aquisição Facultativa: Não haverá possibilidade de aquisição antecipada facultativa.

**8.2.** Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento, qual seja, 22 de novembro de 2027, ou na data da liquidação antecipada dos CRI, resultante do seu vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, do resgate antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI, ou na hipótese de amortização extraordinária obrigatória das Debêntures e, por consequência, dos CRI.



**8.3.** Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado Obrigatório na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Operação.

Amortização Extraordinária dos CRI:

**8.4.** Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI: A Securitizadora deverá amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, vinculados ao presente Termo de Securitização, caso a Devedora realize uma Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures, sempre de forma proporcional dentre séries, caso ambas as séries já tenham sido integralizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, observado que na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa, será devido, pela Devedora à Securitizadora, o valor referente a parcela do respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) acrescido da remuneração das Debêntures, dos encargos devidos e não pagos até a data de referida Amortização Extraordinária das Debêntures, acrescido, exclusivamente no caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures que venha a ocorrer entre a Data de Emissão e a data de entrega do “habite-se” final e definitivo do Empreendimento Alvo, de prêmio de 4% (quatro por cento) ao ano (conforme tabela abaixo), *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e a data de vencimento das Debêntures, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”):

Mês	Prêmio
A partir da Data de Emissão até a data de entrega do “habite-se” final e definitivo do Empreendimento Alvo (inclusive).	4,00%
Da data de entrega do “habite-se” final e definitivo do Empreendimento Alvo (exclusive) até a Data de Vencimento dos CRI.	0,00%

8.4.1. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”), sendo que da referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e em uma data de pagamento das Debêntures; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série, acrescido (i) de remuneração das Debêntures, calculada conforme a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) do prêmio descrito na Cláusula 8.4 acima; e (c) de quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.



8.4.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série.

8.4.3. Os recursos disponíveis para fins da amortização extraordinária dos CRI da respectiva série deverão ser utilizados para amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série proporcional devida, e prêmio pela Devedora, calculado na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que deverá ser observado ainda a proporcionalidade do saldo devedor dos CRI da respectiva série.

**8.5.** Além da hipótese de amortização prevista na Cláusula 8.4 acima, a Securitizadora deverá, após os pagamentos previstos na Ordem de Pagamentos prevista no presente Termo de Securitização, promover a amortização extraordinária parcial do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de quaisquer das séries e, conseqüentemente, dos CRI, acrescido da respectiva remuneração devida e eventuais encargos, (i) sempre que houver recursos excedentes (a) recebidos a título de direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (“Recebíveis”) após o 1º (primeiro) mês (exclusive), a contar da Data de Emissão, exceto na hipótese de Retenção de Recursos do Fundo de Obras prevista na Cláusula 8.27.3.1 desta Escritura de Emissão; e (b) no Fundo de Obras, após a conclusão do Empreendimento Alvo, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro, e (ii) na hipótese prevista na Cláusula 10.5 abaixo, ou o resgate antecipado obrigatório dos CRI, na hipótese em que a amortização ultrapassar a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (“Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes”).

8.5.1. A efetivação da Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes deverá ser realizada mensalmente, conforme o caso, nas Datas de Pagamento das Debêntures da respectiva série constantes do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, que deverá ocorrer na data de pagamento dos CRI da respectiva série subsequente a Data de Verificação, independentemente de qualquer comunicação enviada de parte a parte, sempre que as hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ocorrerem.

**8.6.** A Amortização Extraordinária será efetuada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI da respectiva série, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI da respectiva série em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

**8.7.** A Amortização Extraordinária somente será realizada caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI da respectiva série.

### Resgate Antecipado dos CRI:

**8.8.** A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI de quaisquer das séries nas seguintes hipóteses: **(i)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** quando a amortização ultrapassar a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série; ou **(iii)** caso seja realizado o resgate antecipado das Debêntures de quaisquer das séries pela Devedora, observado que na hipótese de resgate antecipado facultativo das Debêntures de quaisquer das séries, será devido, pela Devedora, o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série, conforme aplicável, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série devida, e, exclusivamente no caso de Resgate Antecipado Facultativo que venha a ocorrer entre a Data de Emissão e a data de entrega do “habite-se” final e definitivo do Empreendimento Alvo, de prêmio de 4% (quatro por cento) ao ano (conforme tabela abaixo), *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo resgate antecipado facultativo das Debêntures da respectiva série e a data de vencimento das Debêntures, e dos encargos moratórios das Debêntures da respectiva série, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado facultativo das Debêntures da respectiva série, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Resgate Antecipado Obrigatório”):

Mês	Prêmio
A partir da Data de Emissão até a data de entrega do “habite-se” final e definitivo do Empreendimento Alvo (inclusive).	4,00%
Da data de entrega do “habite-se” final e definitivo do Empreendimento Alvo (exclusive) até a Data de Vencimento dos CRI	0,00%

**8.9.** Caso seja verificada qualquer das hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas na Cláusula acima, será devido aos Titulares de CRI da respectiva série valor equivalente ao saldo devedor dos CRI da respectiva série, acrescido de eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, acrescido ainda, de prêmio calculado nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**8.10.** O Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser comunicado aos Titulares de CRI da respectiva série, com cópia ao Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil da respectiva data de sua efetivação, e alcançará, indistintamente, todos os CRI da respectiva série, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI da respectiva série em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.



**8.11.** O Resgate Antecipado Obrigatório somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI da respectiva série.

**8.12.** O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva série deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

## **CLÁUSULA NONA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI**

**9.1.** Serão hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, conforme previstos na Cláusula 9 da Escritura de Emissão de Debêntures e abaixo transcritos (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”), quais sejam:

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;
- (ii) pedido de recuperação judicial nos termos do ordenamento jurídico brasileiro e perante juízo pátrio ou outro procedimento análogo em jurisdições e juízos estrangeiros, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, pelo Fiador Pessoa Jurídica, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (iii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros, com relação à Devedora, e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas controladas (incisos I e II do artigo 94 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada), ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005);
- (iv) pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, ou falência de qualquer dos Fiadores Pessoas Físicas, exceto se (a) exclusivamente no caso de falência, a totalidade dos herdeiros do Fiador falecido, prestem fiança no âmbito das Debêntures e desde que estes não formalizem a renúncia ao direito de herança em processo de inventário; ou (b) haja a indicação de sua substituição, mediante comunicação à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias corridos contados do evento e ocorra a aprovação de referida substituição em sede de Assembleia Especial de Investidores em até 20 (vinte) dias da respectiva indicação;
- (v) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais, conforme aplicável;
- (vi) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica;



- (vii) apresentação, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável, e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;
- (viii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora e/ou os Fiadores estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) descumprimento das normas e leis de proteção ambiental aplicáveis à sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, salvo aquelas que estejam em processo tempestivo, nos termos da legislação aplicável, de obtenção ou renovação e/ou que não resultem em qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (x) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Debenturistas, mediante deliberação em assembleia geral especialmente convocada para este fim;
- (xi) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Cláusula 15 abaixo;
- (xii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) não aplicação, pela Devedora, dos recursos captados conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, ou aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 6 desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xiv) decisão judicial a qual determine como inválida, ineficaz, nula e/ou inexequível a Escritura de Emissão de Debêntures, as Garantias e/ou qualquer dos Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, incluindo quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;



(xv) qualquer questionamento judicial, pela Devedora, por seus controladores ou por qualquer controlada/coligada e/ou por qualquer dos Fiadores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão e suas garantias respectivas;

(xvi) celebração, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, com seus acionistas diretos ou indiretos e/ou com pessoas jurídicas integrantes do grupo econômico a que pertença a Devedora, os Fiadores e/ou qualquer de seus administradores (“Partes do Grupo Econômico” e “Operações Intragrupo”, respectivamente), de contratos de empréstimos, adiantamentos, concessão de mútuos (na qualidade de mutuante) ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Devedora e/ou pelos Fiadores com quaisquer das Partes do Grupo Econômico;

(xvii) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, e/ou Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação;

(xviii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Fiadores e/ou quaisquer Afiliadas, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Debenturista, que o protesto, alternativamente: (a) foi sustado e/ou cancelado, ou (b) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto na alínea (v) da Cláusula 9.2 abaixo, ou (c) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial em vigor;

(xix) vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou Fiadores e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; e

(xx) caso sejam identificados, no decorrer da vigência dos CRI, em relação aos Imóveis, questionamentos, autuações ou processos administrativos ou judiciais de natureza ambiental, ou que tenham por objeto a posse e/ou propriedade do Empreendimento Alvo, ou visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade dos Documentos da Operação.

**9.2.** A Securitizadora deverá, a qualquer tempo a partir da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e por consequência a não realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observadas as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores (cada evento, um “Evento de Vencimento”



Antecipado Não Automático das Debêntures” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, “Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”):

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão administrativa ou judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Devedora e/ou Fiadores, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora e/ou Fiadores, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;
- (iii) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão não for comprovada a existência de provimento jurisdicional em vigor que suspenda a exigibilidade de cumprimento da respectiva obrigação;
- (iv) alteração do objeto social da Devedora de forma a modificar sua atividade principal ou seu setor de atuação;
- (v) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora (i) cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, ou (ii) cujo valor agregado seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, desde que, em qualquer das hipóteses, referido arresto, sequestro ou penhora de bens não tenha seus efeitos suspensos ou cancelados tempestivamente pela Devedora;
- (vi) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades da Devedora;
- (vii) violação, pela Devedora e/ou dos Fiadores e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento



aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, (a) o *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; (b) a *Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*; (c) o *UK Bribery Act 2010*; (d) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (e) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (f) o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; e (g) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme aplicável (em conjunto “Leis Anticorrupção”), e/ou inclusão da Devedora e/ou dos Fiadores, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(viii) redução de capital social da Devedora sem a observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou dos Fiadores e/ou qualquer de suas controladas (incluindo, mas não se limitando a, quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(x) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora e, de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(xi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora e/ou os Fiadores deixem de cumprir, de fazer com que as suas Afiliadas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou Fiadores, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, com exigibilidade suspensa e que não grem um Efeito Adverso Relevante.

(xii) autuação pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa vir a afetar negativamente a reputação, a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora e/ou de suas subsidiárias integrais;



- (xiii) falecimento de Fiador pessoa física, exceto no caso de, em até 30 (trinta) dias corridos, (a) a totalidade dos herdeiros do Fiador falecido prestarem garantia fidejussória e desde que estes não formalizem a renúncia ao direito de herança em processo de inventário, ou (b) a Devedora apresentar nova garantia, real ou fidejussória, desde que aprovado em Assembleia Especial de Investidores;
- (xiv) verificação pela Debenturista, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, do não atendimento do IGFL e da Razão Mínima de Garantia, desde que não haja o reenquadramento dentro dos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xv) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação prevista no Contrato de Cessão Fiduciária ou no Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive, mas não limitado a, a obrigação de vedação de oneração dos respectivos bens dados em garantia;
- (xvi) caso não seja registrado o Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de registro de títulos e documento competente, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;
- (xvii) caso não seja registrado o Contrato de Alienação Fiduciária no cartório de registro de imóveis competente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;
- (xviii) caso não seja registrada a Escritura de Emissão de Debêntures no competente cartório de registro de títulos e documentos, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;
- (xix) financiamento diretamente pela Devedora, quando da obtenção dos “habite-se” do Empreendimento Alvo, mediante lavratura de escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis em favor dos respectivos adquirentes, em número superior a 5 (cinco) adquirentes;
- (xx) não observância, quando da comercialização de cada um dos Imóveis pela Devedora, do valor mínimo de R\$ 6.100,00 (seis mil e cem reais) por m<sup>2</sup> (metro quadrado);
- (xxi) não contratação de apólice de seguro de responsabilidade civil e riscos de engenharia (“Seguro”), no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, com uma das seguintes empresas de primeira linha, com a indicação da Securitizadora como única e exclusiva beneficiária: (a) Liberty Seguros S.A.; (b) Mapfre Seguros Gerais S.A.; e (c) Tokio Marine Seguradora S.A. e a realização do respectivo endosso de referida apólice em favor da Securitizadora, dentro de um prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da emissão de referida apólice; e
- (xxii) não observância do seguinte índice financeiro (“Índice Financeiro”), cujo enquadramento será verificado pela Securitizadora trimestralmente (considerando os dados referentes ao final dos meses de março, junho, setembro e dezembro, a partir da divulgação das informações referentes ao terceiro



trimestre de 2024), até a data de vencimento dos CRI, exclusivamente com base na memória de cálculo apresentada pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de referida memória de cálculo e documentos comprobatórios aplicáveis pela Devedora. Fica desde já estabelecido entre as Partes que a Devedora não incorrerá na hipótese de vencimento antecipado de que trata o presente item no caso de descumprimento do Índice Financeiro advir da contratação de dívida, de qualquer natureza, para fins de quitação da cédula de crédito bancário nº 238.820, emitida em 8 de dezembro de 2020 pela Devedora em favor da Cooperativa de Crédito Sicoob Engecred Ltda. (“CCB SICOOB”), desde que devidamente comprovado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, que referida dívida foi contraída exclusivamente e integralmente para destinação à quitação da CCB SICOOB.

Essa memória de cálculo deve ser enviada pela Devedora à Securitizadora nos prazos descrito na Cláusula 10.1, item (a), (i) e (ii), da Escritura de Emissão de Debêntures abaixo:

I O Índice Financeiro obtido da divisão da Dívida Corporativa Líquida (conforme definido abaixo) pelo Patrimônio Líquido Consolidado (conforme definido abaixo) da Devedora deverá observar os seguintes limites:

<b>Datas de Apuração do Índice Financeiro</b>	<b>Período de Referência (informações referentes ao final dos meses abaixo)</b>	<b>Índice Financeiro</b>
1ª (primeira) data de apuração	Junho de 2024 (inclusive)	< 0,5 (cinco décimos)
2ª (segunda) data de apuração	Setembro de 2024 (inclusive)	< 0,15 (quinze décimos)
Demais datas de apuração	Setembro de 2024 (exclusive) até a Data de Vencimento dos CRI	< 0,15 (quinze décimos)

“Dívida Corporativa” = Endividamento Bruto Total (-) Financiamentos para Construção;

“Dívida Corporativa Líquida” = Dívida Corporativa (-) Caixa e Aplicações Financeiras;

“Patrimônio Líquido Consolidado” = o patrimônio líquido contábil, deduzido o valor contábil dos ativos intangíveis.

**9.3.** A Securitizadora deverá notificar a Devedora da convocação de Assembleia Especial de Investidores na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores. A Assembleia Especial de Investidores dar-se-á mediante publicação de edital por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet, e deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 20 (vinte) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, exceto no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, e instalar-se-á, em primeira



convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, sendo certo que referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma da Cláusula 9.2 acima.

**9.4.** Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação na Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

**9.5.** Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento acrescido da remuneração das Debêntures devida além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam ativos integrantes do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência de referidos ativos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS GARANTIAS E DOS FUNDOS**

**Garantias 10.1.** Em garantia das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Emissora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das CCI e aos CRI e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos, conforme disposto nos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias (as “Garantias”):

- (i) garantia real de cessão fiduciária de Recebíveis nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (“Cessão Fiduciária”);
- (ii) garantia real de alienação fiduciária de imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (“Alienação Fiduciária”); e
- (iii) garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores, com renúncia ao benefício de ordem, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Fiança”).



### Cessão Fiduciária:

10.1.1. Em garantia das Obrigações Garantidas será constituída cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos “*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças*”, através da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária.

### Alienação Fiduciária de Imóveis.

10.1.2. Em garantia das Obrigações Garantidas será constituída a alienação fiduciária de imóveis, através da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os Imóveis.

### Fiança:

10.1.3. Os Fiadores, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, constituíram fiança para garantir o pagamento integral e tempestivo da totalidade das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis (“Fiança”).

10.1.3.1. Os Fiadores expressamente reconheceram, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

10.1.3.2. Os Fiadores expressamente renunciaram, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a todo e qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 828, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839, e 844 § 1º, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores, em relação à Fiança prestada, será efetuado livre e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.

10.1.3.3. Uma vez exercido o pagamento em função da Fiança, e liquidadas integralmente as Obrigações Garantidas, os Fiadores sub-rogar-se-ão, automaticamente, nos direitos das Debenturistas em relação aos créditos decorrentes das Obrigações Garantidas honradas em virtude da Fiança, passando a ser os únicos e exclusivos titulares de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Devedora em relação a tais créditos, conforme aplicável. Não obstante, os Fiadores se comprometeram, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a se absterem, portanto, de exigir e/ou demandar o pagamento dos créditos sub-rogados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, concordando assim em somente exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor por ele(s) honrado nos termos da Fiança somente após o atendimento e quitação integral de todas as Obrigações Garantidas.



10.1.3.4. A Fiança foi prestada, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, permanecendo válidas em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

10.1.3.5. A Fiança poderá ser executada e exigida quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, sendo certo que os Fiadores somente serão exonerados de suas obrigações como Fiadores após o integral adimplemento de todas as Obrigações Garantidas.

10.1.3.6. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são relacionados à Emissora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente desta.

**10.2. Razão Mínima de Garantia.** A partir da primeira Data de Integralização, em cada Data de Verificação, a Devedora deverá assegurar que o resultado da fórmula abaixo descrita perfaça, no mínimo, o montante de 115% (cento e quinze por cento) do saldo devedor dos CRI considerado após o pagamento da parcela mensal de juros e amortização (“PMT”) a vencer no mês de apuração (“Razão Mínima de Garantia”):

$$\text{Razão Mínima de Garantia} = (\text{Total de Ativos}) / (\text{SD} - \text{PMT})$$

Onde:

“Total de ativos” = Valor dos Recebíveis Elegíveis trazidos a presente pela taxa de remuneração dos CRI (ou, no caso de integralização de ambas as séries quando da apuração, pela taxa média dos CRI), acrescido dos recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e dos demais recursos da Conta Centralizadora, bem como do valor apurado de 80% (oitenta por cento) do Valor de Estoque (conforme definido abaixo);

SD = saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;

PMT = valor da soma da parcela de remuneração dos CRI a vencer no mês da apuração;

Recebíveis Elegíveis = são os Recebíveis que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme Relatório de Monitoramento (“Recebíveis Elegíveis”):

- (i) Não ter parcela vencida a mais de 90 (noventa) dias; e
- (ii) Não possuir mais do que 3 (três) parcelas vencidas.

Onde:

“Valor do Estoque” = Quando considerados em conjunto, o valor correspondente aos Imóveis que, na respectiva Data de Verificação, estejam em estoque, ou seja, ainda não tenham sido comercializadas ou, embora comercializadas, tenham sido objeto de distrato, que será obtido pela multiplicação da área privativa das mencionadas unidades em estoque pelo valor médio de venda do metro quadrado das unidades, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento, com base nos últimos 10 (dez) Contratos de Promessa de Venda e Compra formalizados à época de elaboração do Relatório de Monitoramento, líquido do valor a ser destinado para a taxa de corretagem

(considerando o seu valor máximo de 5% do valor de comercialização) e ao pagamento de impostos (considerando a alíquota de 4%).

**10.3.** Adicionalmente à Razão Mínima de Garantia, o fluxo mensal de Recebíveis Elegíveis deverá atender, durante todo o prazo de vigência dos CRI, em cada Data de Verificação, ao respectivo percentual mínimo do Índice de Garantia de Fluxo Mensal (“IGFL”), conforme abaixo:

Período	Percentual do IGFL
Entre a Data de Emissão (inclusive) e 30 de setembro de 2024 (inclusive)	110% (cento e dez por cento)
Entre 30 de setembro de 2024 (exclusive) e 31 de março de 2025 (inclusive)	115% (cento e quinze por cento)
Entre 31 de março de 2025 (exclusive) e a Data de Vencimento (inclusive)	120% (cento e vinte por cento)

Sendo o IGFL assim calculado:

$$\text{IGFL} = \text{Recebimento} / (\text{PMT dos CRI})$$

Sendo:

- (i) Recebimento: valor total dos Recebíveis Elegíveis recebidos na Conta Centralizadora no mês anterior a Data de Verificação; e
- (ii) PMT dos CRI: significa a soma das parcelas de amortização e remuneração dos CRI devidos no mês da Data de Verificação, conforme aplicáveis.

**10.4.** A verificação de atendimento do IGFL e da Razão Mínima de Garantia será realizada pela Securitizadora sempre 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento dos CRI (conforme Termo de Securitização) (“Data de Verificação”).

**10.5.** Caso em qualquer Data de Verificação seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia e/ou do IGFL, a Devedora será notificada pela Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis e deverá: (i) indicar novos recebíveis elegíveis decorrentes do mesmo empreendimento “El Dorado” desenvolvido pela Devedora, conforme relatório de auditoria financeira e jurídica a ser realizada pelo Agente de Monitoramento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores; e/ou (ii) realizar amortização extraordinária das Debêntures, para fins de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia e/ou do IGFL, na Data de Pagamento das Debêntures subsequente a Data de Verificação, com a consequente amortização extraordinária proporcional dos CRI da respectiva série, que deverá ocorrer independentemente de qualquer comunicação enviada de parte a parte (“Amortização”).



Extraordinária Obrigatória – Descumprimento de Índices” e, em conjunto e indistintamente com a Amortização Extraordinária Obrigatória e a Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes, “Amortização Extraordinária”).

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

**10.7. Fundo de Reserva.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, para fazer frente: (i) aos pagamentos das Despesas em caso de insuficiência do Fundo de Despesas; e (ii) de eventual inadimplemento da Devedora, será constituído mediante retenção do preço de integralização das Debêntures da Primeira Série, na Conta Centralizadora, inicialmente no valor de R\$ 354.545,12 (trezentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e doze centavos), que deverá corresponder a todo momento durante a vigência dos CRI ao correspondente a no mínimo, 3 (três) próximas parcelas de Remuneração imediatamente subsequentes (“Fundo de Reserva”).

10.7.1. Uma vez verificado pela Securitizadora, a necessidade da recomposição do Fundo de Reserva, esta deverá notificar a Devedora e/ou os Fiadores para que possam recompor o valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem notificados, através de depósito na Conta Centralizadora.

**10.8. Fundo de Despesas:** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, durante toda a operação, a Devedora concorda em manter recursos na respectiva Conta Centralizadora para cobertura dos custos recorrentes da operação, no valor de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) (“Fundo de Despesas”), a ser retido pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, do preço de integralização das Debêntures da Primeira Série e, se necessário, do preço de integralização das Debêntures da Segunda Série, que deverá ser recomposto sempre que o saldo corresponder a valor inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”). Tais valores serão retidos do preço de integralização das Debêntures da Primeira Série, exceto pelos custos e despesas decorrentes das Debêntures da Segunda Série, inclusive, mas não se limitando, os custos de publicidade, as taxas de registro e a remuneração da instituição intermediária da Oferta da Segunda Série, que serão retidos da integralização das Debêntures da Segunda Série, observado o disposto na Cláusula 13.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**10.9. Fundo de Obras:** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, será constituído mediante retenção do preço de integralização das Debêntures da Primeira Série e, se necessário, do preço de integralização das Debêntures da Segunda Série, na Conta Centralizadora, no valor correspondente ao sobejo advindo das retenções previstas na Cláusula 8.12.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, fundo



de obras que deverá corresponder, após a integralização da totalidade dos CRI, ao correspondente ao valor total das obras a incorrer do Empreendimento Alvo, nos termos do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo IX ao presente Termo de Securitização (“Fundo de Obras”).

10.9.1. Desde que a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, os valores retidos para a constituição do Fundo de Obras serão liberados pela Securitizadora à Devedora, mensalmente e de forma antecipada, conforme os termos e condições descritos nas cláusulas abaixo exceto na hipótese de Retenção de Recursos do Fundo de Obras prevista na Cláusula 10.9.11 abaixo.

10.9.2. As liberações do Fundo de Obras, serão realizadas em tranches, observado o disposto na Cláusula 10.9.3 abaixo. As liberações serão feitas após recebimento do relatório de medição físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras, que deverá conter informações técnicas de engenharia sobre a medição do percentual físico já executado e confirmando a correta utilização, dos recursos liberados na data anterior à data da medição em curso (“Relatório de Medição Físico-Financeiro”). Em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório de Medição Físico-Financeiro, a Securitizadora deverá analisar o referido Relatório de Medição Físico-Financeiro (“Data de Análise do Relatório de Medição Físico-Financeiro”) e liberar os recursos do Fundo de Obras necessários para o avanço das obras com base na projeção de gastos e na medição da obra, desde que a Devedora comprove que (i) utilizou a totalidade dos recursos liberados anteriormente, e (ii) está cumprindo o cronograma físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras, exceto, a exclusivo critério de avaliação da Securitizadora, por eventual descasamento físico-financeiro de até 5% (cinco por cento) entre o valor total liberados à Devedora e o valor devidamente justificado pela Devedora ao Agente Medidos de Obras e à Securitizadora (“Limite de Descasamento Físico-Financeiro”). Por exemplo, no mês de março, a Securitizadora liberou à Devedora a quantia de R\$100.000,00 (cem mil reais) com base no Relatório de Medição Físico-Financeiro referente a esse período. No subsequente mês de abril, mediante a apresentação do novo Relatório de Medição Físico-Financeiro, a Securitizadora validou despesas incorridas nas obras no valor mínimo de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) do montante anteriormente liberado. A liberação dos recursos para o mês de abril ocorrerá conforme o procedimento habitual, salvo em caso de não atendimento aos critérios estipulados Limite de Descasamento Físico-Financeiro, quando então será efetuada uma Liberação Parcial, conforme detalhado a seguir.

10.9.3. Caso a Devedora tenha utilizado um valor menor do que o valor referente aos recursos liberados no mês anterior, a Securitizadora deverá deduzir a diferença não gasta do próximo valor da liberação (“Liberação Parcial”), de forma que a Devedora perceba a totalidade dos recursos do Fundo de Obras. Se ao longo do mês da nova liberação a Devedora tiver utilizado a totalidade dos recursos previstos para o mês imediatamente anterior, e os recursos recebidos quando da Liberação Parcial, antes de uma próxima Data de Análise do Relatório de Medição Físico-Financeiro, a Devedora poderá, desde que esteja dentro do Limite de Descasamento Físico-Financeiro, solicitar à Securitizadora a liberação do restante dos recursos não liberados em referida Liberação Parcial, de acordo com os valores constantes na projeção de gastos, acompanhado do novo relatório de medição físico-financeiro (que



deverá considerar o Limite de Descasamento Físico-Financeiro). Recebidos e verificados pela Securitizadora tais documentos, a Securitizadora, a seu exclusivo critério de avaliação, liberará no Dia Útil subsequente da solicitação e recebimento de referidos documentos para a Conta de Livre Movimentação, observada a possibilidade de Retenção de Recursos na forma da Cláusula 10.9.11 abaixo.

10.9.4. Não será definido um modelo padrão para o relatório, realizado pelo Agente Medidor de Obras a ser contratado pela Devedora, contudo, o referido Relatório de Medição Físico-Financeiro de serviços deverá conter a quantificação física das obras executadas até então, demonstrando (i) a quantidade de obra executada (i.i) até a data do relatório, no caso da primeira medição, e (i.ii) no período compreendido entre o último relatório de medição físico-financeiro e data da medição atual, a quantidade acumulada desde data do início da utilização dos recursos até a data de referido relatório, com base no avanço físico dos serviços efetivamente executados, (ii) o valor medido com a construtora contratada para a execução dos referidos serviços, tanto no período como de forma acumulada, e (iii) a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição em questão (“Medição de Serviços”).

10.9.5. O primeiro Relatório de Medição Físico-Financeiro será emitido até no máximo 30 (trinta) dias depois da assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que para liberação de cada tranche do Fundo de Obras, será necessário apresentar um Relatório de Medição Físico-Financeiro comprovando (i) a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora, (ii) a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição, e (iii) o atendimento ao Limite de Descasamento Físico-Financeiro acima previsto.

10.9.6. Exclusivamente no caso da Medição de Serviços, caso conste qualquer erro no referido relatório, assim entendido como a falta ou incongruência de qualquer das informações exigidas na Cláusula 10.9.4 acima, o mesmo será devolvido pela Securitizadora à Devedora, sem aprovação, acompanhado das devidas justificativas, para que a Devedora, juntamente com a empresa especializada, efetue as devidas correções, renovando-se o prazo ora estabelecido, quando da reapresentação de novo Relatório de Medição Físico-Financeiro pela Devedora à Securitizadora, devidamente corrigida, se for o caso.

10.9.7 Em qualquer hipótese em que não forem obtidos os atestados referidos nas alíneas acima, a Securitizadora irá reter os valores a serem liberados até apresentação das comprovações e documentação pertinente.

10.9.8. O Agente Medidor de Obras será contratado pela Securitizadora, às expensas da Devedora, para realizar o acompanhamento e demais procedimentos previstos acima. Caso haja necessidade de substituição deverá ser providenciada assembleia para aprovação pelos Titulares de CRI.

10.9.9. Na eventualidade de a Devedora adiantar as obras ou mesmo concluí-las, esta deverá comprovar o adiantamento e a conclusão das obras através de relatório específico do Agente Medidor de Obras, e a Securitizadora estará autorizada a liberar os recursos do Fundo de Obras de forma



antecipada, em conformidade com o Relatório de Medição Físico-Financeiro apresentado, e desde que observado o Limite de Descasamento Físico-Financeiro acima previsto.

10.9.10 Observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, o Fundo de Obras deverá ser recomposto com o fluxo mensal do pagamento dos Recebíveis quando for verificado pela Securitizadora, trimestralmente, conforme comunicação enviada pelo Agente Medidor de Obras nesse sentido, que os custos a serem incorridos com as obras do Empreendimento Alvo passaram a ser, por qualquer motivo, superiores aos custos inicialmente previstos no cronograma físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras. Referida recomposição será realizada até o limite da diferença entre (i) o valor inicialmente previsto para a conclusão das obras, e (ii) o valor atualizado para a conclusão das obras (“Recomposição do Fundo de Obras – Atualização dos Custos a Incorrer”).

10.9.11 Sem prejuízo da Recomposição do Fundo de Obras – Atualização dos Custos a Incorrer, caso, em determinada Data de Análise do Relatório de Medição Físico-Financeiro seja verificado pela Securitizadora, através de relatório específico do Agente Medidor de Obras, que os recursos provisionados no Fundo de Obras somados ao saldo dos CRI a ser integralizado, descontado das *Despesas Flat* da 2ª Série previstas no Anexo III-B da Escritura de Emissão de Debêntures seja inferior aos recursos necessários para o término de obra, a Securitizadora irá reter a totalidade dos recursos excedentes que porventura seriam objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes e serão obrigatoriamente destinados ao Fundo de Obras, até o enquadramento do Fundo de Obras (“Retenção de Recursos”). Uma vez reenquadrado o Fundo de Obras, a Securitizadora estará autorizada a realizar, na Data de Pagamento seguinte à verificação do enquadramento, a Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes, respeitada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

**10.10.** Uma vez concluídas as obras do Empreendimento Alvo, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro, os recursos do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas deverão ser utilizados para quitar o saldo devedor dos CRI no mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta Centralizadora, incluindo os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, forem suficientes para quitar o saldo devedor do CRI somado a eventuais custos e despesas em aberto ou provisionados na operação.

**10.11.** Após a quitação do saldo devedor dos CRI e, conseqüentemente, a verificação do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, eventual saldo remanescente existente na Conta Centralizadora a título de Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, se existente, será liberado à Conta de Livre Movimentação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**11.1.** Nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, é instituído o Regime Fiduciário sobre (a) os créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI; (b) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) as Garantias; (d) o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras; e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a)



a (d) acima, constituindo referidos Direitos Creditórios Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (“Créditos do Patrimônio Separado”).

11.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, conforme previsto no artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430 e custodiados na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e no artigo 3º, inciso II do Suplemento A à Resolução CM 60.

**11.2. Separação Patrimonial:** Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, 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 de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei nº 14.430/22.

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

**11.3.** Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

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

**11.6.** A insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos §§5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

**11.6.1** A Assembleia Especial de Investidores acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou (b) em segunda convocação, em qualquer número de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430.



**11.6.2.** 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 de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**11.7.** A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de sua finalidade, conforme decisão transitado em julgado.

**11.8.** Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**11.9.** Aplicações Financeiras: Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados ou retidos na Conta Centralizadora, por qualquer motivo, poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que, nos termos do artigo 22º da Resolução CVM 60, a Securitizadora **não** poderá reconhecer os rendimentos financeiros que decorram de Aplicações Financeiras Permitidas gerados pela gestão dos recursos dos Fundos, os quais deverão beneficiar exclusivamente os Titulares de CRI e, após a quitação dos CRI, exclusivamente a Devedora.

**11.10.** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano (“Encerramento do Exercício Social”).

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1.** Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 12, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado e será reconhecido como rendimentos financeiros da Emissora; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, que ocorrerá em 30 de junho de cada ano.

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



- (i) a custódia de 1 (uma) via original ou eletrônica, conforme o caso, da Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) via original ou eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais futuros aditamentos, e 1 (uma) via original ou eletrônica do Boletim de Subscrição das Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais futuros aditamentos; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora.

**12.3** Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

**12.4** Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

**12.5** Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

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



**12.6** A Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado mediante decisão proferida por juízo ou tribunal competente com sentença condenatória transitado em julgado.

**12.7** Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 18.1 abaixo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**13.1** Declarações da Emissora: A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;
- (iv) não teve sua recuperação judicial, falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (v) é legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (vi) os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, contratual ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) os bens e direitos objeto da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, contratual ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de



qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar referidas Garantias;

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

medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

- (xvi) a Emissão e a Oferta não configuram uma operação com partes relacionadas;
- (xvii) a custódia, em vias originais eletrônicas, dos Documentos Comprobatórios será de responsabilidade do Custodiante; e
- (xviii) caberá à Emissora: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos CRI; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

13.1.1 A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do seu conhecimento, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar em até 3 (três) Dias Úteis os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

- (i) administrar o Patrimônio Separado, incluindo a Conta Centralizadora, mantendo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) cumprir com as obrigações de emissores de valores mobiliários, descritas na Resolução CVM 160 e nas demais regulamentações aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a, as previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160:
  - (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
  - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
  - (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o

- emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
  - (e) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - (f) a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM; e
  - (g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (d) acima;
- (iv) fornecer ou disponibilizar ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- (a) encaminhar para o Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e pelo Fiador Pessoa Jurídica, e desde que por elas entregue de forma exclusiva e sem envio direto ao Agente Fiduciário, nos termos da legislação vigente;
  - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de

administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e
- (f) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (vi) informar ao Agente Fiduciário, por meio de notificação de descumprimento enviada a quem deu causa ao descumprimento, e publicada no site oficial da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 14.11 deste Termo de Securitização, com os recursos do Fundo de Despesas, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
  - (a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
  - (b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;
  - (c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;
  - (d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
  - (e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora,



pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

- (viii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (ix) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (x) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xi) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com este Termo de Securitização, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação, observados, quando aplicável, os respectivos prazos de cura;
- (xiii) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xv) cumprir todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em comprovado e tempestivo processo de obtenção ou renovação pela Emissora;
- (xvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às



companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

- (xvii) 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;
  - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial com a respectiva exigibilidade suspensa; e
  - (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;
- (xviii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xix) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários;
- (xx) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xxi) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto



- social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Investidores;
- (xxii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
  - (xxiii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;
  - (xxiv) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos do presente Termo de Securitização;
  - (xxv) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, aplicáveis às suas atividades;
  - (xxvi) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura do presente Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados à Oferta dos CRI de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
  - (xxvii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado; e
  - (xxviii) cumprir integralmente Legislação Socioambiental;
  - (xxix) proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
  - (xxx) observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas (“Afiliadas”) e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Normas Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme

o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Securizadora;

- (xxxii) em relação à Emissora, suas respectivas Afiliadas e seus respectivos representantes (a) não utilizar recursos da Devedora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) não fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como não aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político), a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) não realizar qualquer pagamento ou ação que viole qualquer das Normas Anticorrupção; e (f) não realizar um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como não influenciou nem influenciará o pagamento de qualquer valor indevido; e
- (xxxiii) disponibilizar aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, mensalmente, o relatório de que trata a Cláusula 13.4 abaixo.

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

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

**13.4.** A Securizadora obriga-se ainda a 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, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, conforme disposto no artigo 47, inciso III da referida Resolução CVM 60.

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

**13.6.** Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**14.1.** Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário para representar os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

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

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- (v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Direitos Creditórios Imobiliários, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os respectivos instrumentos que formalizam as Garantias e os atos societários de aprovação das Garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, (i) com base no valor de liquidação forçada dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária, os bens imóveis são suficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) os Direitos Creditórios Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos respectivos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas 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 Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e

- (xiv) cumpre, bem como faz com que suas Afiliadas e os respectivos funcionários e administradores cumpram, as Normas Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** abstêm-se de praticar atos de lavagem de dinheiro e prevenção ao terrorismo.

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

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

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

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;

- (v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar as Garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, conforme o caso;
- (xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xiii) realizar suas obrigações referentes à Operação de Securitização, respeitando os termos e condições determinados nos demais Documentos da Operação;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xv) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma da Cláusula 15 abaixo;
- (xvi) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e/ou à Emissora;



- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes nos Documentos da Operação, conforme aplicável, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, a contar da sua ciência, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xxi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não faça;
- (xxii) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xxiii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxiv) fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430;
- (xxv) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e
- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas na Resolução CVM 17.

**14.6. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assumira suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro



caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

14.6.1. A Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 14.6 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetua-la.

14.6.2. Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído a qualquer tempo, após o encerramento da Oferta, mediante deliberação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para esse fim e indicação do seu eventual substituto. A deliberação pela substituição do Agente Fiduciário será aprovada mediante votos que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, em primeira e segunda convocação.

14.6.3. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

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

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



**14.9. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

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

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

14.10.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Geral, e esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos Titulares de CRI em Circulação. Na hipótese do inciso (iii) da Cláusula 14.10 acima, será suficiente a deliberação de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstas neste Termo de Securitização.

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

**14.11. Remuneração do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário fará jus pelos serviços prestados neste Termo de Securitização:

- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5<sup>a</sup> (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui eventual nova série de CRI/lastro nos termos previstos no Termo de Securitização; (ii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 30 de outubro de 2024, a segunda em 30 de maio de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que, na hipótese de resgate ou vencimento antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item (ii) acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate ou vencimento antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; e (iii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Devedora, ou de reestruturação das condições da oferta após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Devedora, a Emissora e/ou com os Titulares de 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 dos CRI, 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 dos CRI, 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;

(c) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (b) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de “*abort fee*” até o 5<sup>o</sup> (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação

(d) as parcelas (a) e (b) acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(d) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações



exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;

(e) as parcelas citadas nos itens “(a)” e “(b)” 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

(g) adicionalmente, o Patrimônio Separado antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora ou pela Securitizadora, conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e ou Securitizadora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais



serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3;

(h) caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e/ou à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(i) o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores ou, ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário, que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI 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 emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(j) o Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora, pela Securitizadora ou pelos investidores, conforme o caso.

**14.12.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência no pagamento das despesas acima em razão da insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado em decorrência da Devedora ou da Emissora por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora ou Emissora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora ou da Emissora conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

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



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

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

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

**15.4.** Forma de Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleias Especial de Investidores, incluindo deliberação relativa à insolvência da Securitizadora, far-se-á mediante edital publicado com, no mínimo, 20 (vinte) dias contados da data de sua 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, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, cujo prazo para primeira convocação será de 15 (quinze) dias e, para a segunda convocação, 8 (oito) dias, não sendo admitida, em quaisquer hipóteses da presente Cláusula, que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

15.4.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.4.2 Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especial de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://emissoes.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 conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

15.4.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleias Especial de Investidores nas quais não seja obtido quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.



15.4.4. A Assembleias Especial de Investidores realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

15.4.5. Observado o disposto na Cláusula 15.4. acima, deverá ser convocada Assembleias Especial de Investidores toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

15.4.6. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstas neste Termo de Securitização.

15.4.7. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI, à Devedora.

15.4.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora) para participar da Assembleia Geral, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.4.9. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.4.8 acima, a Emissora ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes de quaisquer terceiros, para participar das Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.



15.4.10. Conforme o artigo 29, inciso I da Resolução CVM 60, a Assembleia Geral poderá ser realizada de forma exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou, quando implementada pela Securitizadora, o sistema eletrônico.

**15.5. Quórum de Instalação:** Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a instalação da Assembleia Especial de Investidores será realizada com a presença de, em primeira convocação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, qualquer número Titulares de CRI em Circulação, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

**15.6. Presidência da Assembleia Especial de Investidores:** A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

**15.7. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira convocação e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI **presentes** em segunda convocação.

15.7.1. As deliberações relativas a uma série específica dos CRI serão realizadas em sede de Assembleia Especial de Investidores apenas daquela série, observado o quórum indicado na Cláusula 15.7 acima, exceto para os quóruns específicos previstos neste Termo de Securitização.

15.7.2. Caso a deliberação da assembleia especial de investidores seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

**15.8. Direito de Voto:** Cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

15.8.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes da Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que deverá ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para sua manifestação, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo



30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

15.8.2. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá indicar se a Assembleia Especial de Investidores será parcial ou exclusivamente de modo digital, bem como conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores.

15.8.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, incluindo em relação aos votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

**15.9. Quórum Qualificado:** Dependerão de deliberação em Assembleia Geral, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, as seguintes matérias:

- (i) modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, em relação à alteração da redação e/ou exclusão de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(b)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(c)** alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais, estabelecidas nesta Cláusula 15; **(d)** alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou **(e)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (1) Valor Nominal Unitário; (2) Amortização Programada dos CRI; (3) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento; (4) Data de Vencimento; ou (5) Encargos Moratórios;
- (ii) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waver*) e a execução dos Direitos Creditórios Imobiliários.

**15.10.** O disposto no item “(ii)” acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**15.11.** As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas, eficazes e vincularão a Emissora e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da



deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

**15.12. Regularidade da Assembleia Especial de Investidores:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecem Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

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

15.12.2 Alterações aos Documentos da Operação: O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que e somente quando tal procedimento decorra exclusivamente da necessidade: (i) de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, da junta comercial competente e/ou demais reguladores; (ii) de alteração para correção de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) de alteração para atualização dos dados cadastrais das partes envolvidas, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (iv) de diminuição da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; e (v) de proceder a modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**15.13.** As Assembleias Especial de Investidores que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

**15.14.** A Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Investidores não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Investidores serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.



## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**16.1.** Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60 e nos termos da Cláusula 15 acima, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado (em conjunto, “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

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

**16.2.** Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Geral a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**16.3.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores a que se refere a Cláusula 16.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma da Lei nº 14.430.



**16.4.** Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**16.5.** Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Direitos Creditórios Imobiliários do Patrimônio Separado aos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

16.5.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

16.6.1. As Partes desde já estabelecem que não estão inseridos no conceito de insolvência previsto na Cláusula 16.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou dos Fiadores.

**16.7.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência por dação em pagamento dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de 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 de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir aos investidores, via dação em pagamento, os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, observada a proporção do saldo devedor dos CRI em relação à soma dos saldos devedores dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam



todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Direitos Creditórios Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

**16.8.** Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DOS FUNDOS**

**17.1.** Do Preço de Integralização das Debêntures, a Devedora desde já autoriza a Securitizadora a reter os seguintes valores:

- (i) o montante referente às Despesas Iniciais, no montante de R\$ 1.844.542,85 (um milhão, oitocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), que será retido na Conta Centralizadora;
- (ii) o montante de R\$ 354.545,12 (trezentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e doze centavos), a título de Fundo de Reserva, que será retido na Conta Centralizadora;
- (iii) o montante de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), a título de Fundo de Despesas, que será retido na Conta Centralizadora; e
- (iv) o montante que sobejar após as retenções previstas nos itens acima, ao Fundo de Obras, que será retido na Conta Centralizadora.

**17.2.** Os pagamentos do preço de integralização das Debêntures da respectiva série será realizado pela Securitizadora, observadas as retenções mencionadas na Cláusula 17.1 acima, à Devedora na Conta Centralizadora, na data de integralização total de cada CRI, desde que (i) tal integralização tenha ocorrido até às 15h (inclusive), ou, caso os recursos sejam recebidos após esse horário, no Dia Útil imediatamente subsequente caso tal integralização tenha ocorrido após as 15h00min, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades; e (ii) tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério



da Securitizadora e da respectiva instituição intermediária da Oferta, todas as condições precedentes estabelecidas no respectivo contrato de distribuição.

**17.3.** O Patrimônio Separado arcará, às expensas da Devedora, com todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo (“Despesas”), observado o disposto na Cláusula 17.3.1 abaixo em relação às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo) e nas Cláusulas 17.3.2 e seguintes abaixo:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, dos CRI, relativos tanto às CCI vinculadas aos CRI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em duas parcelas, mediante a integralização de cada uma das séries de CRI, conforme previsto na tabela de despesas no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures;
  - (b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data da primeira de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
  - (c) pela verificação de *covenants* financeiros e operacionais, o valor de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação devendo ser paga em cada Data de Verificação;
  - (d) por cada integralização de CRI realizada após o período de 30 (trinta) dias corridos contados da data da primeira integralização dos CRI, será devido à Securitizadora uma remuneração adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais);
  - (e) a Devedora deverá pagar à Securitizadora o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais iniciais caso estejam ativas até 20 (vinte) ações em que a Securitizadora atue em benefício ou em defesa do Patrimônio Separado. Adicionalmente, para cada grupo de até 20 (vinte) ações judiciais após a 21ª (vigésima primeira) ação judicial, tal valor será incrementado em R\$ 500,00 (quinhentos reais) adicionais, observado o valor máximo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês;
  - (f) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

- (g) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (iii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
- (a) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (c) em caso de reestruturação das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;
- (d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
- (e) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora das Debêntures, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à securitizadora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação das CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio



de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(f) os valores indicados nos itens “a” e “b” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

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

(h) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora das CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora das CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

(iv) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI no montante equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) para os CRI da Primeira Série e R\$ 400,00 (quatrocentos reais) para os CRI da Segunda Série, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(v) remuneração do Agente Fiduciário, prevista na Cláusula 14.11 acima;

(vi) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

- (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor semestral de R\$ 1.560,00 (mil, quinhentos e sessenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- (d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (e) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.
- (vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
- (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% (três centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta e com valor mínimo de R\$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos) e no máximo R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento da oferta;
- (b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
- (c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
- (d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;



- (e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
- (f) ANBIMA: (i) taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 1.490,00 (um mil quatrocentos e noventa reais) e o valor máximo de R\$ 2.979,00 (dois mil novecentos e setenta e nove reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e (ii) taxa para registro de oferta pública no valor de imobiliários correspondente a alíquota de 0,002924% sobre o valor total de cada oferta, com o valor mínimo de R\$ 10.441,00 (dez mil, quatrocentos e quarenta e um reais) e o com valor máximo de R\$ 73.090,00 (setenta e três mil e noventa reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da Oferta na ANBIMA; e
- (g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
- (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
- (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; e
- (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.
- (viii) despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:
- (a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (ix) despesas com reestruturação:



- (a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, os quais estão limitados a com limite de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por Reestruturação, devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;
- (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;
- (e) entende-se por “Reestruturação” para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.
- (f) 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/MF nº 21.760.017/0001-17.
- (x) demais custos, nos seguintes termos:
- (a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração



dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;

(j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;



- (l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
  - (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e
  - (n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.
- (xi) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo, incluindo demais prestadores de serviço da Oferta, conforme aplicável, na forma do Anexo III a este Termo.

17.3.1. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 17.5 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos créditos imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores, ou ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário que não tenha sido saldado na forma acima, será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

17.3.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.



17.3.3. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

17.3.4. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

17.3.5. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

17.3.6. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

17.3.7. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

17.3.8. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

**17.4.** Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**17.5.** Despesas Iniciais. A Devedora arcará diretamente com as Despesas iniciais, referentes à estruturação da Oferta e custos iniciais relativos à Oferta, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado devidos logo após a liquidação dos CRI, no montante de R\$ 1.844.542,85 (um milhão, oitocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), conforme previstas no Anexo III ao presente Termo de Securitização (“Despesas Iniciais”).



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

**17.7. Despesas Adicionais.** Todas e quaisquer despesas recorrentes não mencionadas nas cláusulas acima, e relacionadas à Oferta, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado (“Despesas Adicionais”), serão arcadas nos termos da presente Cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos referidos procedimentos; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais. Essas despesas serão geridas pela Securitizadora independentemente de prévia autorização da Devedora até o limite individual ou agregado de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que, após esse valor, é necessária aprovação prévia da Devedora.

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

**17.9.** Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos (inclusive imposto de renda retido na fonte), pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora, à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e titular da Conta



Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos do Termo de Securitização.

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

## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA ORDEM DE PAGAMENTOS

**18.1.** Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Recebíveis e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, bem como Despesas em aberto, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado dos CRI, contratado às expensas do patrimônio separado dos CRI;
- (ii) pagamento de eventuais encargos moratórios das Debêntures devidos e não pagos pela Devedora e, conseqüentemente, pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI pela Emissora;
- (iii) recomposição dos Fundos, caso estejam inferiores ao valor mínimo estipulado para cada um, e/ou na hipótese prevista nas Cláusulas 10.10.10 e 10.10.11 acima;
- (iv) pagamento da próxima parcela mensal vincenda de remuneração das Debêntures, de acordo com o cronograma constante da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, pagamento da Remuneração dos CRI pela Emissora;
- (v) a partir Data de Emissão dos CRI, amortização extraordinária parcial do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures e, conseqüentemente, Amortização Extraordinária parcial do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI pela Emissora; e
- (vi) a partir Data de Emissão dos CRI, resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, na hipótese de a amortização extraordinária das Debêntures de que trata o item (v) acima ultrapassar o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures e, conseqüentemente, Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI pela Emissora.



**18.2.** Nas hipóteses em que estiver em curso e/ou tiver ocorrido um Evento de Vencimento Antecipado, os recursos excedentes após os pagamentos dos valores mencionados nos itens (i) a (v) da Cláusula 18.1 acima serão retidos e só poderão ser liberados na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES, COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE**

**19.1.** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio; (ii) por correio eletrônico (*e-mail*), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Securitizadora, 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 Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

(i) Se para a Emissora:

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162 Butantã CEP 05501-900 - São Paulo – SP

At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

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

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.1.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da parte destinatária.

18.1.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Securitizadora. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora deverá ocorrer preferencialmente via Portal de



Atendimento da Securitizadora. Para os fins deste instrumento, 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”.

18.1.3. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

**19.2. Publicações:** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (<https://emissoes.virgo.inc>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

19.2.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

**19.3. Divulgação aos Titulares de CRI:** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui convocações de Assembleia Especial da Emissora e "atos e fatos relevantes" da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução da CVM 60 e Resolução da CVM 81, conforme o caso.

**19.4. Demais Informações Periódicas:** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.



## CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

**20.1.** Tratamento Tributário: Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda, eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

### Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo de investimento gerador dos rendimentos tributáveis que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Esses prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Desde 1º de janeiro de 2005, os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus 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, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF



desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas não financeiras tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL.

Atualmente, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei nº 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e (ii) pela CSLL: (a) 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, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 3º, incisos I e II, da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, incluído pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981). De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no país, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF. Por outro lado, há um



regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução 4.373 (“Investidores 4.373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, regra geral, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014 cabe destacar que, de acordo com a nova redação do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, dada pela Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022, aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% será considerado como jurisdição com tributação favorecida a partir de 1º de janeiro de 2024; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Os Investidores 4.373 ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981 e artigo 90 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), em regra sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981/95 e artigo 11 da Lei 9.249 e artigo 89 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento),



quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários.

#### IOF:

Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS:

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido como o total das receitas, na sistemática não-cumulativa, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). 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 (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). 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 certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão 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), conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684, de 30 de maio de 2003.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**21.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

**21.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui



contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**21.6. 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.

**21.7. Aprovação Societária da Emissora:** 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 JUCESP 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.

**21.8. Aprovação Societária da Devedora:** A emissão das Debêntures, a constituição das garantias representadas pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora foi aprovado com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 14 de maio de 2024, cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021 (“Ato Societário da Devedora”).

**21.9. Aprovação Societária do Fiador Pessoa Jurídica:** A outorga da Fiança pelo Fiador Pessoa Jurídica foi devidamente aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária da CCW Participações, realizada em 14 de maio de 2024, cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021 (“Aprovação CCW Participações” e, em conjunto com o Ato Societário da Devedora, as “Aprovações Societárias”).

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



- (i) qualquer referência feita neste Termo de Securitização a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Termo de Securitização, salvo previsão expressa em contrário;
- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação deste Termo de Securitização. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, este Termo de Securitização deverá ser interpretado como se redigido conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições deste Termo de Securitização;
- (vi) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vii) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
- (viii) referências a este Termo de Securitização ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (ix) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
- (x) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Termo de Securitização.

**21.11. Registro do Termo:** Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados perante a B3 e custodiados junto à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua



assinatura, que enviará versão assinada da declaração constante do Anexo V ao presente Termo em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento à Securitizadora.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS FATORES DE RISCO**

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

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA LEI APLICÁVEL E FORO**

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

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

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

**23.4.** As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via digital, juntamente às 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

*(restante da página intencionalmente em branco)*



(Página de assinaturas do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”, celebrado em 14 de maio de 2024)

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer  
CPF/MF: 350.074.838-42  
E-mail: olavo.meyer@virgo.inc

\_\_\_\_\_  
Nome: Talita Medeiros Pita Crestana  
CPF/MF: 368.585.008-39  
E-mail: talita.crestana@virgo.inc

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

\_\_\_\_\_  
Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF/MF: 090.766.477-63  
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

\_\_\_\_\_  
Nome: Rafael Casemiro Pinto  
CPF/MF: 112.901.697-80  
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

#### **Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome: Giovane Duarte Moreno  
CPF/MF: 449.995.968-30  
E-mail: giovane.moreno@virgo.inc

\_\_\_\_\_  
Nome: Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio  
CPF/MF: 419.395.988-00  
E-mail: ulisses.antonio@virgo.inc

\*\*\*



## ANEXO I DESCRIÇÃO DAS CCI

### 1. CCI 001:

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo (SP), 14 de maio de 2024.	
NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
<b>1. EMITENTE</b>			
Razão Social: <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>			
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08			
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.			
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>			
Razão Social: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>			
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34			
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.			
<b>3. DEVEDOR(A) (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)</b>			
Razão Social: <b>TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A. (“Devedora”)</b>			
CNPJ/MF: 29.566.818/0001-58			
Endereço: Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás.			
<b>4. TÍTULO</b>			
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.” celebrado em 14 de maio de 2024, entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, os Fiadores e a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza Carvalho, para fins de outorga uxória, por meio do qual a Devedora emitiu debêntures em favor da Emissora (“Escritura de Emissão de Debêntures”).</i>			



<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI 001 – em reais (R\$)</b>	
5.1	R\$ 14.200.000,00 (quatorze milhões e duzentos mil reais), em 14 de maio de 2024, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS</b>	
“Residencial El Dorado” (Torres B3 e B4), localizado na Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, na cidade de Goiânia/GO, CEP 74366-098, mantido sob a matrícula nº 207.236, do Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.	
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1 Prazo:	1.282 (mil, duzentos e oitenta e dois) dias, contados da Data de Emissão das Debêntures, conforme disposta na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.2 Valor total da CCI 001:	R\$ 14.200.000,00 (quatorze milhões e duzentos mil reais).
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI:	Na data de vencimento das Debêntures, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5 Forma de reajuste:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado (IPCA).
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 9,60% (nove inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela de remuneração devida da CCI e da última parcela de remuneração devida da CCI:	18 de junho de 2024 e 18 de novembro de 2027, respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
<b>8. GARANTIAS</b>	A CCI não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, são garantidos por: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) fiança prestada pelos Fiadores;</li><li>(ii) alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871,</li></ul>

	<p>391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e 391.961 , todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; e</p> <p>(iii) cessão Fiduciária de Recebíveis a ser constituída por meio do “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária.</p>
--	---



## 2. CCI 002:

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo (SP), 14 de maio de 2024.	
NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral
<b>1. EMITENTE</b>			
Razão Social: <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>			
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08			
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.			
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>			
Razão Social: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>			
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34			
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.			
<b>3. DEVEDOR(A) (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)</b>			
Razão Social: <b>TERRA MUNDI ELBORADO EMPREENHIMENTO SPE S.A. (“Devedora”)</b>			
CNPJ/MF: 29.566.818/0001-58			
Endereço: Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás.			
<b>4. TÍTULO</b>			
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.”</i> celebrado em 14 de maio de 2024 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, os Fiadores e a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza Carvalho, para fins de outorga uxória, por meio do qual a Devedora emitiu debêntures em favor da Emissora (“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”).			
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI 002 – em reais (R\$)</b>			
5.1	R\$ 16.100.000,00 (dezesesseis milhões e cem mil reais), em 14 de maio de 2024, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures.		

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS</b>	
“Residencial El Dorado” (Torres B3 e B4), localizado na Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, na cidade de Goiânia/GO, CEP 74366-098, mantido sob a matrícula nº 207.236, do Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.	
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1 Prazo:	1.282 (mil, duzentos e oitenta e dois) dias, contados da Data de Emissão das Debêntures, conforme disposta na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.2 Valor total da CCI 002:	R\$ 16.100.000,00 (dezesesseis milhões e cem mil reais).
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI:	Na data de vencimento das Debêntures, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5 Forma de reajuste:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado (IPCA).
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a até 11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela de remuneração devida da CCI e da última parcela de remuneração devida da CCI:	18 de junho de 2024 e 18 de novembro de 2027, respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
<b>8. GARANTIAS</b>	A CCI não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, são garantidos por: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) fiança prestada pelos Fiadores;</li> <li>(ii) alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895,</li> </ul>

	<p>391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e 391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; e</p> <p>(iii) cessão Fiduciária de Recebíveis a ser constituída por meio do “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária.</p>
--	---

**ANEXO II**  
**TABELA DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS CRI**

CRI da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai	Incorpora Juros?
1	20/06/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
2	22/07/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
3	20/08/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
4	20/09/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
5	21/10/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
6	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
7	20/12/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
8	20/01/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
9	20/02/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
10	20/03/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
11	22/04/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
12	20/05/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
13	20/06/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
14	21/07/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
15	20/08/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
16	22/09/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
17	20/10/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
18	20/11/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
19	22/12/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
20	20/01/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
21	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
22	20/03/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
23	20/04/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
24	20/05/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
25	22/06/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
26	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
27	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
28	21/09/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
29	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
30	20/11/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
31	21/12/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
32	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
33	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
34	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
35	20/04/2027	Sim	Não	0,0000%	Não



36	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
37	21/06/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
38	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
39	20/08/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
40	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
41	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
42	22/11/2027	Sim	Sim	100,0000%	Não

CRI da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai	Incorpora Juros?
1	20/06/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
2	22/07/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
3	20/08/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
4	20/09/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
5	21/10/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
6	20/11/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
7	20/12/2024	Sim	Não	0,0000%	Não
8	20/01/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
9	20/02/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
10	20/03/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
11	22/04/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
12	20/05/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
13	20/06/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
14	21/07/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
15	20/08/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
16	22/09/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
17	20/10/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
18	20/11/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
19	22/12/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
20	20/01/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
21	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
22	20/03/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
23	20/04/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
24	20/05/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
25	22/06/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
26	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
27	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
28	21/09/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
29	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
30	20/11/2026	Sim	Não	0,0000%	Não



31	21/12/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
32	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
33	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
34	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
35	20/04/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
36	20/05/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
37	21/06/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
38	20/07/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
39	20/08/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
40	20/09/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
41	20/10/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
42	22/11/2027	Sim	Sim	100,0000%	Não



### **ANEXO III**

### **TABELA DE DESPESAS**

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*



**ANEXO III-A**  
**TABELA DE DESPESAS DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	<i>Flat</i>	R\$ 10.441,00	0,00%	R\$ 10.441,00	-	-	R\$ 10.441,00
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	<i>Flat</i>	R\$ 1.490,00	0,00%	R\$ 1.490,00	-	-	R\$ 1.490,00
B3   CETIP	Registro CRI	<i>Flat</i>	R\$ 8.787,00	0,00%	R\$ 8.787,00	-	-	R\$ 8.787,00
B3   CETIP	Registro CCI	<i>Flat</i>	R\$ 303,00	0,00%	R\$ 303,00	-	-	R\$ 303,00
Guide	Coordenador Líder	<i>Flat</i>	R\$ 28.000,00	9,65%	R\$ 30.990,59	-	-	R\$ 30.990,59
Virgo	Emissão	<i>Flat</i>	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14	-	-	R\$ 22.136,14
Virgo	Taxa de Gestão	<i>Flat</i>	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23	-	-	R\$ 4.427,23
Coelho Advogados	Assessor Legal	<i>Flat</i>	R\$ 158.000,00	15,00%	R\$ 185.882,35	-	-	R\$ 185.882,35
Trinus	Auditoria Orçamentária	<i>Flat</i>	R\$ 22.500,00	11,00%	R\$ 25.280,90	-	-	R\$ 25.280,90
Trinus	Auditoria de Recebíveis	<i>Flat</i>	R\$ 5.005,00	11,00%	R\$ 5.623,60	-	-	R\$ 5.623,60
Trinus	Monitoramento de Recebíveis	<i>Flat</i>	R\$ 5.000,00	11,00%	R\$ 5.617,98	-	-	R\$ 5.617,98
AVIN	Estruturação	<i>Flat</i>	R\$ 390.264,00	19,53%	R\$ 484.980,74	-	-	R\$ 484.980,74
AVIN	Distribuição	<i>Flat</i>	R\$ 247.080,00	19,53%	R\$ 307.046,10	-	-	R\$ 307.046,10
AVIN	Originação	<i>Flat</i>	R\$ 150.797,21	19,53%	R\$ 187.395,56	-	-	R\$ 187.395,56
AVIN	Performance Fee	<i>Flat</i>	R\$ 229.740,84	0,00%	R\$ 229.740,84	-	-	R\$ 229.740,84
BTG	Fee de Canal	<i>Flat</i>	R\$ 290.233,62	0,00%	R\$ 290.233,62	-	-	R\$ 290.233,62
OT	Implantação Agente Fiduciário	<i>Flat</i>	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	-	-	R\$ 5.691,52
OT	Agente Fiduciário	<i>Flat</i>	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	-	-	R\$ 19.351,17



OT	Agente Registrador	<i>Flat</i>	R\$ 9.800,00	12,15%	R\$ 11.155,38	-	-	R\$ 11.155,38
OT	Instituição Custodiante	<i>Flat</i>	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	-	-	R\$ 7.968,13
OT	Agente Fiduciário	Anual	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	R\$ 77.404,68	-
OT	Instituição Custodiante	Anual	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ 7.968,13	R\$ 31.872,52	-
BDO RCS	Auditoria	Anual	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ 17.259,48	-
LINK	Contador	Semestral	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ 10.920,00	-
Trinus	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	R\$ 5.000,00	11,00%	R\$ 5.617,98	R\$ 67.415,76	R\$ 235.955,16	-
Trinus	Medição de Obras	Mensal	R\$ 8.000,00	11,00%	R\$ 8.988,76	R\$ 107.865,12	R\$ 377.527,92	-
Virgo	Taxa de Gestão	Mensal	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23	R\$ 53.126,76	R\$ 185.943,66	-
ITAÚ UNIBANCO	Escriturador	Mensal	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00	R\$ 16.800,00	-
ITAÚ UNIBANCO	Tarifa de Conta	Mensal	R\$ 215,00	0,00%	R\$ 215,00	R\$ 2.580,00	R\$ 9.030,00	-
B3   CETIP	Taxa Transação	Mensal	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	R\$ 1.920,00	R\$ 6.720,00	-
B3   CETIP	Utilização Mensal	Mensal	R\$ 140,00	0,00%	R\$ 140,00	R\$ 1.680,00	R\$ 5.880,00	-
B3   CETIP	Custódia de CCI	Mensal	R\$ 333,30	0,00%	R\$ 333,30	R\$ 3.999,60	R\$ 13.998,60	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>R\$ 1.898.019,29</b>	<b>R\$ 278.141,41</b>	<b>R\$ 989.312,02</b>	<b>R\$ 1.844.542,85</b>



**ANEXO III-B**  
**TABELA DE DESPESAS DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	<i>Flat</i>	R\$ 10.441,00	0,00%	R\$ 10.441,00	-	-	R\$ 10.441,00
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	<i>Flat</i>	R\$ 1.490,00	0,00%	R\$ 1.490,00	-	-	R\$ 1.490,00
CVM	Taxa de Fiscalização	<i>Flat</i>	R\$ 4.830,00	0,00%	R\$ 4.830,00	-	-	R\$ 4.830,00
Coelho Advogados	Assessor Legal	<i>Flat</i>	R\$ 70.000,00	15,00%	R\$ 82.352,94	-	-	R\$ 82.352,94
AVIN	Estruturação	<i>Flat</i>	R\$ 167.256,00	19,53%	R\$ 207.848,89	-	-	R\$ 207.848,89
AVIN	Distribuição	<i>Flat</i>	R\$ 280.140,00	19,53%	R\$ 348.129,74	-	-	R\$ 348.129,74
AVIN	Originação	<i>Flat</i>	R\$ 120.496,87	19,53%	R\$ 149.741,35	-	-	R\$ 149.741,35
AVIN	Performance Fee	<i>Flat</i>	R\$ 260.480,81	0,00%	R\$ 260.480,81	-	-	R\$ 260.480,81
BTG	Fee de Canal	<i>Flat</i>	R\$ 329.067,70	0,00%	R\$ 329.067,70	-	-	R\$ 329.067,70
ITAÚ UNIBANCO	Escriturador	Mensal	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00	R\$ 16.800,00	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>R\$ 1.394.782,43</b>	<b>R\$ 4.800,00</b>	<b>R\$ 16.800,00</b>	<b>R\$ 1.394.382,43</b>



## ANEXO IV FATORES DE RISCO

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 neste Anexo IV deste Termo de Securitização, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Fiadores, conforme aplicável, e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversamente 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 dos Fiadores, conforme aplicável, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este 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 afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso relevante sobre a Securitizadora, a Devedora e/ou os Fiadores, conforme aplicável, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta 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, sobre a Devedora e/ou sobre os Fiadores, conforme aplicável. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor do valor investido.

### I. RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO

*Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.*



As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal 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 americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

### ***Política Econômica do Governo Federal.***

A economia brasileira tem sido 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.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e da Devedora 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 e econômico que ocorram ou possam afetar o País, tais como para contingência de estado de sítio, calamidade pública, epidemia ou pandemia, entre outros.



A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

### ***Efeitos da Política Anti-Inflacionária.***

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam 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.

As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

### ***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 em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

### ***Mudanças na economia global e outros mercados emergentes.***

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto



desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo da Devedora.

### ***Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros.***

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

### ***Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.***

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

Ainda, eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive da Devedora em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI.

### ***Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora.***

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

### ***Política Monetária.***

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração



os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, prejudicar a expectativa de remuneração dos Investidores.

### ***Efeitos dos mercados internacionais.***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. A título de exemplo, em 10 de março de 2023, os órgãos reguladores do sistema financeiro do estado da Califórnia, Estados Unidos da América, decidiram intervir no *Silicon Valley Bank* e nomear o *Federal Deposit Insurance Corp.* (FDIC) como seu administrador após retiradas massivas de recursos por correntistas do banco. O aumento da taxa de juros nos Estados Unidos da América e a crescente escalada da inflação podem ter contribuído para a liquidação do SVB.



Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

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

Para se realizar uma classificação de risco (rating), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados Investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário prejudicando a expectativa de remuneração dos Investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

***Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do governo federal.***

Situações de instabilidade política e/ou econômica como, (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores Profissionais (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; ou (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da emissão podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

***A percepção de riscos em outros países, especialmente em países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado de títulos e de valores mobiliários brasileiros, incluindo os CRI.***



O investimento em títulos de mercados emergentes, entre os quais se inclui o Brasil, envolve um risco maior do que os investimentos em títulos de emissores de países desenvolvidos, podendo tais investimentos serem tidos como sendo de natureza especulativa. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Devedora, conforme descrito acima, afetando sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, o que poderá prejudicar a expectativa de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

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. 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.

***O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente nossas operações.***

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

Em razão da pandemia de COVID-19 decretada pela Organização Mundial de Saúde, em 11 de março de



2020, severas medidas foram implementadas por parte de autoridades governamentais em todo o mundo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.

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

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

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente, comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

## **II. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### ***Experiência recente com securitização no Brasil.***

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076/04, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos. Em razão da recente experiência com a



securitização no Brasil e das incertezas dela decorrentes, essa modalidade de operação está sujeita a discussões jurídicas que poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre os setores e agentes (*players*) financiados e investidores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menos previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.188 e da Resolução CMN 5.121). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta e/ou dos CRI, podendo ocasionar perdas aos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI.



### ***Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Direitos Creditórios Imobiliários.***

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

O Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 (“Resolução CMN 5.188”), e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024 (“Resolução CMN 5.121”), as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. As novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários.

### **III. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

Os principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. O formulário de referência da Emissora não é incorporado por referência e não foi objeto de análise para esta Emissão. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no site da Securitizadora (<https://virgo.inc/institucional/formulario-de-referencia/>):

#### ***Manutenção do registro de companhia aberta.***

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em



relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

### ***O objeto da Securitizadora e o Patrimônio Separado.***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

### ***Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.***

A responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares de CRI e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

### ***A administração da Emissora.***

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os



respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

### ***Crescimento da Emissora e de seu capital.***

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

### ***Importância de uma equipe qualificada.***

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

### ***Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI.***

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

***A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.***



Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

#### **IV. RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**

##### ***Risco de estrutura.***

A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar por sua liquidação, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação dos Direitos Creditórios



Imobiliários e consequente satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***Risco de pagamento das despesas pela Devedora.***

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

## **V. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

### ***Risco legal.***

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

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

***A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, e será automaticamente registrada perante a CVM e não será objeto de análise pela ANBIMA.***

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está será automaticamente registrada para distribuição perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise



pela CVM e ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares de CRI. Os Investidores interessados em investir nos 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 Emissora e dos riscos relacionados ao investimento nos CRI.

### ***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão.***

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante, o Escriturador, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

### ***Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado.***

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

### ***Quórum de deliberação.***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O Titular de CRI minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de CRI no caso de dissidência em Assembleias Gerais. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Gerais, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias



Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá resultar em impacto negativo para os Titulares dos CRI no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à emissão dos CRI.

### ***Risco de Baixa Liquidez no Mercado Secundário.***

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, devendo, ainda, respeitar o público-alvo para a revenda dos CRI. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, com possibilidade de revenda (i) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) a investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, desde que atendidos os requisitos do inciso III do artigo 43-A, da Resolução CVM 60. As restrições acima descritas podem ocasionar uma redução de liquidez para os CRI da presente Emissão.

### ***Risco de existência de credores privilegiados.***

A Lei nº 14.430, em seu artigo 27, incisos “iv” e “v”, estabelece que “*os direitos creditórios, os bens e os direitos objeto do regime fiduciário: (iv) não responderão perante os credores da companhia securitizadora por qualquer obrigação; e (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam*”, no entanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, 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, ela prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”.

Por força da norma acima citada, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da 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 detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, em caso de falência.



Nesta hipótese, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

### ***Riscos relacionados à Tributação dos CRI.***

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

### ***Alterações na legislação tributária aplicável às Debêntures***

Alterações na legislação tributária aplicável às Debêntures que lastreiam os CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o valor líquido decorrente do pagamento das debêntures e, por sua vez, afetar adversamente o pagamento dos CRI e da remuneração dos CRI, podendo resultar em prejuízos aos investidores. Ainda, na hipótese de decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI passarão a ser titulares das Debêntures. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

### ***Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.***

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

### ***Inexistência de classificação de risco dos CRI.***

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



classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

### ***Riscos de Conflito de Interesses.***

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

### ***Risco de Distribuição Parcial.***

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo. Os Investidores poderão, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão (i) a que haja distribuição da totalidade dos CRI inicialmente ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, definida conforme critério dos próprios Investidores, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso condicione a sua subscrição de CRI à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de CRI inicialmente objeto da Oferta, conforme hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da assinatura do Boletim de Subscrição, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos. Na hipótese de (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de intenções de investimento, os respectivos CRI serão cancelados. Nessa hipótese, o investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos 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 de CRI.

### ***Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.***



Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos na Cláusula 16 deste Termo, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, 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 de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Aplicações Financeira Permitidas, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas a elas aplicáveis, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

### ***Riscos Financeiros.***

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

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

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



***A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.***

A Devedora não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, responsabilidade cível, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora poderá ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas suas apólices de seguro.

Desse modo, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para si. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

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

A Devedora é ré em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, tributária, econômica e trabalhista, incluindo procedimentos de natureza ambiental, cujos resultados não pode garantir que serão favoráveis ou que não sejam julgados improcedentes, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Caso tenhamos decisões judiciais desfavoráveis em tais processos, os resultados da Devedora poderão ser afetados. Por fim, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos negócios, o que poderá acarretar investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.

***A Devedora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.***

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial quanto ao artigo 94 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, poderão afetar adversamente a capacidade de arcar com suas obrigações perante os Titulares de CRI.

***Risco de existência de fraude contra credores.***



O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo assessor legal contratado para a Oferta, sobre os Imóveis, podem não ser suficientes para evitar, precaver ou proteger de eventuais contingências que surjam. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis que podem recair sobre os Imóveis, ou ainda pendências de regularidade dos Imóveis que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderia (a) acarretar ônus à Securitizadora, na qualidade de fiduciária dos Imóveis; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e excussão dos Imóveis; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da propriedade do Imóveis, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade pela Devedora sobre os Imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar adversamente a capacidade de arcar com suas obrigações perante os Titulares de CRI.

***Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos relacionados a saúde, segurança ocupacional e questões trabalhistas, ao meio ambiente podem causar efeitos adversos para a Devedora e/ou Fiadores.***

A Devedora e/ou os Fiadores, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista (ou de qualquer outra natureza) relacionados a saúde, segurança ocupacional e questões trabalhistas, ao meio ambiente, cujos resultados a Devedora e/ou os Fiadores não podem garantir que serão favoráveis. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora e/ou os Fiadores, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados ou a capacidade da Devedora de contratar com o poder público, e que não tenham provisionamento adequado, poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou os Fiadores e/ou afetar sua reputação e imagem, o que poderá acarretar em impacto na capacidade financeira da Devedora e/ou os Fiadores de arcarem com as suas obrigações perante os Titulares de CRI.

***Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica.***

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, na qualidade de coordenadora da Oferta, e a Devedora, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Ainda, não foram apresentadas, no âmbito do processo de auditoria legal, (i) a certidão de tributos estaduais inscritos e não inscritos em dívida ativa, e (ii) a certidão de tributos mobiliários e imobiliários municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, ambas do antecessor da “matrícula mãe” do imóvel no qual está sendo desenvolvido os Empreendimentos



Alvo, a Erbe Incorporadora 046 Ltda. Desta forma, em razão do acima exposto, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação, o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento Alvo e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

### ***Riscos Ambientais relacionados aos Imóveis.***

Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (a) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (b) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (c) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (d) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações, bem como a execução das Garantias.

### ***Capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações.***

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



## VI. RISCOS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

### *Risco operacional e risco de fungibilidade.*

A Emissora 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, de modo que 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 e na operacionalização da segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios vinculados aos CRI, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora, em suas operações e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento da Emissora.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

### *Risco de crédito.*

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora e, em função da Fiança, dos Fiadores, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de a Devedora ou dos Fiadores deixarem de arcar com as obrigações decorrentes das Debêntures e das Garantias. Uma vez que a emissão dos CRI é feita sob regime fiduciário, apartando os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se a Devedora ou os Fiadores não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações, poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio da Devedora ou dos Fiadores, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte da Devedora ou dos Fiadores, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte da Devedora ou dos Fiadores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização ou de patrimônio. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora ou dos Fiadores, observado, ainda, que a Devedora e o Fiador Pessoa Jurídica, nos termos da legislação aplicável, não auditam e não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento



de referidas sociedades.

Ainda, as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado. A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora. Não há garantias de que a Devedora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades das Devedoras. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento.

### ***Risco da suficiência das Garantias.***

O Agente Fiduciário verificou a suficiência das Garantias. Não há como garantir que no caso de execução das Garantias a Devedora e/ou os Fiadores terão recursos suficientes para adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive em razão de haver Fiadores Pessoas Físicas que, em caso de falecimento, os titulares de CRI estarão sujeitos ao operacional decorrentes de sua substituição, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Ainda, o fluxo de pagamento dos recebíveis, presentes e futuros, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, será utilizado como meio de pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI. Até o momento, referidos recebíveis não são suficientes para o pagamento do valor total da Emissão, portanto conta-se com a venda das unidades em estoque. Não obstante a Devedora ter se obrigado, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a aditar o Contrato de Cessão Fiduciária a cada 6 (seis) meses para a inclusão de novos recebíveis decorrentes de novos Contratos de Promessa de Venda e Compra celebrados, não há como assegurar que a Devedora efetuará referidas novas vendas de Imóveis. Desse modo, caso não sejam realizadas as vendas dos Imóveis e, portanto, incluídos novos recebíveis no âmbito da Cessão Fiduciária, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser impactado, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Ainda, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, no caso de excussão dos Recebíveis, se os valores forem inferiores ao valor das Obrigações Garantidas, ficou certo e ajustado que a Devedora, na qualidade de fiduciante, ficará exonerada e desobrigada em relação ao pagamento de qualquer valor remanescente das Obrigações Garantidas, hipótese em que a Emissora deverá outorgar termo de quitação à Fiduciante, no prazo estabelecido em referido instrumento. Nessa hipótese, é possível que os Recebíveis não sejam suficientes para honrar com as Obrigações Garantidas e o fluxo de pagamento dos CRI seja impactado, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

### ***Riscos relativos à execução das Garantias.***

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Direitos Creditórios Imobiliários poderá levar à



necessidade de execução das respectivas Garantias. Não é possível assegurar que as Garantias serão executadas, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI.

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

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

#### ***Risco de não constituição das Garantias.***

Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente registradas, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária não foram registrados nos cartórios de registro competentes, tendo sido apenas objeto de protocolo até o momento de celebração do presente Termo. Os prazos para o implemento das providências acima descritas encontram-se especificados nos respectivos instrumentos. Existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

#### ***Risco de questionamentos judiciais dos Contratos de Promessa de Venda e Compra dos Imóveis***

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Recebíveis cedidos fiduciariamente, inclusive, mas não se limitando a, aplicação de multas e penalidades por atrasos. Ainda, caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão fiduciária dos Recebíveis, tal cenário poderá prejudicar a execução, ainda que parcial, da Cessão Fiduciária. Ainda, tendo em vista que o fluxo de pagamento dos recebíveis, presentes e futuros, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, será utilizado como meio de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas no presente item pode impactar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

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



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

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

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

***Riscos de Atrasos na Construção.***

O Empreendimento Alvo ainda está em fase de construção e suas unidades autônomas ainda não receberam o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas, paralisações, interrupções, atrasos ou não conclusão das obras e, portanto, não cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras, poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do Empreendimento Alvo e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do Empreendimento Alvo. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar o fluxo de recebíveis para a amortização das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e a capacidade da Devedora de adimplir com as obrigações decorrentes das Debêntures e das Garantias.

***Condições econômicas adversas podem afetar adversamente as vendas das unidades autônomas do Empreendimento Alvo.***

Os resultados operacionais da Devedora e/ou dos Fiadores dependem da venda das unidades autônomas do Empreendimento Alvo. Condições econômicas adversas podem reduzir a demanda por tais imóveis, diminuindo as receitas auferidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores. Caso o Empreendimento Alvo não gere receita suficiente para que a Devedora e/ou os Fiadores possam cumprir as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais podem ser afetados.



### ***Riscos de concentração de crédito na Devedora.***

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures e das Garantias. Sendo assim, a alteração na situação econômico-financeira da Devedora, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. Ainda, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures e das Garantias, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

### ***Riscos de Descaracterização do Lastro da Emissão.***

O lastro dos CRI é composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais, por sua vez, decorrem das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos da Oferta para fins imobiliários. Assim, no que diz respeito à Destinação Futura, considerando que (i) parte dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para destinação à construção do Empreendimento Alvo; (ii) a Operação não conta com o monitoramento e medição periódicos das obras; e (iii) a comprovação da efetiva utilização dos recursos nos Empreendimento sAlvo será verificada apenas semestralmente, não é possível assegurar que os recursos relativos à Destinação Futura serão integralmente aplicados no Empreendimento Alvo. Na hipótese de a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento Alvo, é possível que haja a descaracterização da natureza imobiliária atribuída aos CRI, o que pode ensejar o resgate ou o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, conforme aplicável, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

### ***Risco de insuficiência dos recursos da Emissão para a construção do Empreendimento Alvo.***

O valor total da Emissão foi definido considerando, além das despesas da Oferta, o montante a ser destinado pela Devedora ao Reembolso e à Destinação Futura. Caso o valor das obras do Empreendimento Alvo sofra qualquer aumento, é possível que os recursos da Emissão não sejam suficientes à Destinação de Recursos prevista nos Documentos da Operação, afetando, por consequência, a conclusão das obras do Empreendimento Alvo. A ocorrência do evento aqui descrito pode impactar o fluxo de recebíveis para a amortização das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, e a capacidade da Devedora de adimplir com as obrigações decorrentes das Debêntures e das Garantias.



### ***Riscos Relacionados à cobrança dos Recebíveis.***

A Devedora é responsável pela administração e cobrança das parcelas dos Contratos de Promessa de Venda e Compra, de modo que se deve considerar que caso a Devedora (i) deixe, por alguma razão, de prestar os serviços de administração e cobrança dos Recebíveis, ou (ii) realize má gestão do fluxo de pagamento dos Recebíveis, o pagamento dos CRI poderá ser afetado negativamente.

### ***Risco de pagamento da amortização do CRI na data de vencimento dos CRI.***

Tendo em vista que a amortização dos CRI será realizada em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI, o risco decorrente de eventual atraso ou não amortização do saldo devedor dos CRI não está diluído ao longo do prazo de vencimento dos CRI, o que acarreta uma maior exposição de risco ao retorno financeiro do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

### ***Risco de Distribuição Parcial.***

As Ofertas poderão ser concluídas mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI das respectivas séries, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo da respectiva série. Os Investidores poderão, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão (i) a que haja distribuição da totalidade dos CRI da respectiva série inicialmente ofertados; (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série, definida conforme critério dos próprios Investidores, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da respectiva série; ou (iii) cancelar o investimento e não permanecer na respectiva Oferta. Caso condicione a sua subscrição de CRI da respectiva série à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de CRI inicialmente objeto da respectiva Oferta, conforme hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da assinatura do Boletim de Subscrição, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI da respectiva série efetivamente distribuídos e o número de CRI da respectiva série originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos. Na hipótese de (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de intenções de investimento, os respectivos CRI serão cancelados, o investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos 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 de CRI.

## **VII. DEMAIS RISCOS**



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



**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE DAS CCI**  
**NOS TERMOS DA LEI Nº 14.430/22**

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante designada apenas “Custodiante” do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”); **DECLARA**, para os fins do artigo 26, §1º da Lei nº 14.430 e artigos 33, inciso I, e 34 da Resolução CVM 60, que lhe foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, via digital da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas as cédulas de crédito imobiliário (“CCI”), sendo que as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 152ª Emissão, em 2 (duas) séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 728, 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/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os direitos creditórios imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Custodiante declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se, respectivamente, custodiadas nesta Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei nº 10.931.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

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

\_\_\_\_\_  
Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF/MF: 090.766.477-63  
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

\_\_\_\_\_  
Nome: Rafael Casemiro Pinto  
CPF/MF: 112.901.697-80  
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br



**ANEXO VI**  
**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:** Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi  
**Cidade / Estado:** São Paulo / SP  
**CNPJ/MF nº:** 113.876/0004-34  
**Representado neste ato por seu diretor estatutário:** Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
**Número do Documento de Identidade:** 109.003 OAB/RJ  
**CPF/MF nº:** 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

**Valor Mobiliário Objeto da Oferta:** Certificados de Recebíveis Imobiliários  
**Número da Emissão:** 152<sup>a</sup>  
**Número de Séries:** 2 (duas) séries  
**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização  
**Quantidade:** Serão emitidos 30.300 (trinta mil e trezentos) CRI, sendo (i) 14.200 (quatorze mil e duzentos) CRI da Primeira Série; e (ii) 16.100 (dezesesseis mil e cem) CRI da segunda série.  
**Espécie:** Não aplicável  
**Classe:** Não aplicável  
**Forma:** Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 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. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

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



## ANEXO VII EMISSIONES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

<b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 338</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/08/2041</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 5,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas e do Índice de Cobertura, referente aos meses de setembro de 2021 a dezembro de 2023; - Relatório Semestral da Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios, referente as verificações vencidas em março de 2023 e setembro de 2023;	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 345</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/08/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - 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); - Demonstrações Financeiras auditadas da IZP Franca e Declaração de Conformidade referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54</b>	<b>Quantidade de ativos: 51</b>
<b>Data de Vencimento: 05/08/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, em diversos períodos de 2023. Impedindo o Agente Fiduciário de acompanhar as informações referentes à capacidade financeira do lastro; - 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.	
<b>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</b>	



**Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 140000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 48.701.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 48701</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Pendências: - Renovação do laudo de avaliação do imóvel sob as matrículas 56.282, 7.395 e 7.289 referente a renovação devida até setembro de 2022; - Procuração (Procuração para Arrecadação de Recursos) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária referente a março de 2023; - Verificação do cumprimento do Valor Mínimo Mensal até o mês de dezembro de 2023;</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 130000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating, referente aos trimestres encerrados em junho de 2022 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas referente a Novembro de 2022 a dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras da MITRE referente ao ano de 2022 e 2023; - Verificação dos índices Financeiros Anuais referente ao ano de 2022 e 2023; - Declarações dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente ao ano de 2022;</b>	
<b>Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 155.460.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 155460</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 19/04/2029
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022;
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 10
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 160.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 160000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/05/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio do comprovante de quitação do preço de aquisição dos Imóveis GTIS para fins de Destinação de Recurso; - Declaração dos Representantes legais da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalista YLUMAK atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação e a não ocorrência de evento de vencimento antecipado referente ao ano de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalista YLUMAK referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 21
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/05/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal do Servicer referente a janeiro de 2023; - Demonstrações Financeiras auditadas do Avalista MGR LTDA referente a 2022; - Imposto de Renda do Avalista (MANOEL LUIZ ALVES NUNES) referente a 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 13
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.913.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12913
<b>Data de Vencimento:</b> 26/05/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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 Embræad 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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 86</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 117.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 117000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do Documento da Operação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho e Julho de 2023.	
<b>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 River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 19</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 99000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/05/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro a Alienação Fiduciária de Quotas no RTD-SP; - Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis no RTD de SP; - Cópia dos contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - Arquivamento da escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD-SP; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos	



Comprobatórios das despesas referente ao 2º semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º e 3º Trimestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da VITACON referente ao exercício social encerrado em 2022; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia (mín 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023.
<b>Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 25</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 105000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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.</b>	

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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 69</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 57.203.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 57203</b>
<b>Data de Vencimento: 21/03/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstração Financeira Anual da GLOBALMAX devidamente acompanhada pelo relatório da administração e do parecer elaborado por qualquer um dos Auditores Autorizados, referente ao período de findo em Setembro de 2023; - Confirmação da contratação do Seguro Patrimonial e/ou Endosso à Virgo dos Imóveis listados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023.</b>	
<b>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)</b>	



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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 59.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 59000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/07/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Verificação anual do Índice Financeiro referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias:</b> (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 AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Verificação do Montante de Cobertura da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (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.	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.095.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9095</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório mensal de gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Espelhamento referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Fundo de Despesas:</b> 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) <b>Fiança, fiadores</b> 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) <b>Fundo de Reserva:</b> 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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 31</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 216.479.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 216479</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,834% a.a. na base 252. IPCA + 8,215% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) <b>Cessão Fiduciária:</b> 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) <b>Fiança:</b> Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) <b>Aval DFR:</b> . 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) <b>Aval ISL:</b> . 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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 46</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 05/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Pendências: - Endosso do seguro à Cessionária, na forma da cláusula 5.1, (iv) do Contrato de Cessão de Créditos;	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretroatável, 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) <b>Cessão Fiduciária de Recebíveis:</b> O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretroatável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 50
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.752.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10752
<b>Data de Vencimento:</b> 29/07/2043	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Fiança:</b> sendo o fiador Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A (ii) <b>Coobrigação:</b> 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) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> 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) <b>Fundo de Despesa:</b> 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) <b>Fundo de Liquidez:</b> 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.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 47
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 240.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 240000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora; - Relatórios de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Medição de Obras com a verificação pela Securitizadora acerca do Cronograma Projetado de Obras referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Cessão Fiduciária:</b> 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 irretroatável, 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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 35</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9100</b>
<b>Data de Vencimento: 21/02/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Prazo final para envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia pela Securitizadora referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Acompanhamento preparado pela Arke Servicer referente aos meses de novembro de 2022 à março de 2023.	
<b>Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 48</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.	
<b>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, 53m<sup>2</sup>, 57m<sup>2</sup> e 59m<sup>2</sup>), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e</b>	



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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4500</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	



**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:**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 75</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD competente; - Cópia da Notificação à Beerorcofee e sublocatárias sobre a Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação, referente aos períodos findo em Junho e Dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras semestrais da Devedora, referente ao período findo em Junho de 2023; - Demonstrações financeiras semestrais da Avalista PHV, referente ao período findo em Junho de 2023; - Relatório Mensal de gestão, referente a Junho de 2023; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária pela Securitizadora, referente ao período de Junho de 2023.	
<b>Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária; (III) Fundo de Reserva; e (IV) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 55</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 160000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2037</b>	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: ATIVO</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 63</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18500000</b>
<b>Data de Vencimento: 13/10/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada no RGI competente, acompanhado da matrícula averbada; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas no RGI competente, acompanhado da matrícula averbada; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado nos RTDs de Charqueadas/RS, São Paulo/SP e Barueri/SP; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs de São Paulo, Alvorada e Charqueadas; - Demonstrações Financeiras da Solar Construtora; - Endosso em favor da Virgo dos seguros existentes sobre o imóvel alienado fiduciariamente; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos comprobatórios; - Renovação da Procuração das Fiduciárias; - Notificação à Cereais S.A sobre a Cessão Fiduciária firmada; - Renovação da Apólice de Seguros do imóvel alienado fiduciariamente devidamente endossado à Virgo; - Relatório Mensal de Gestão.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 29</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 13500</b>
<b>Data de Vencimento: 04/11/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 56</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 362.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 362300000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCESP constando a Securitizadora como debenturista; - Relatório de verificação dos Índices Financeiros.	
<b>Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 70</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 47000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; - Verificação do Índice Financeiro Trimestral pela Securitizadora.	
<b>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</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 45.254.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 45254</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Primeira apuração do LTV pela Securitizadora; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente; - Relatório mensal contendo o cálculo do índice de cobertura realizado pela Securitizadora; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI, acompanhando da(s) matrícula(s) averbada(s).	
<b>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.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 58</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
<b>Garantias:</b> (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	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 62</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 542.426.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 542426</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;	
<b>Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 600000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2027</b>	



<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Classificação de Risco; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;
<b>Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6610</b>
<b>Data de Vencimento: 11/05/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD de São Paulo; e - Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo-SP; - Averbação das CCI das Unidades Autônomas no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas,</b> 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) <b>Fundo de Despesas:</b> 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) <b>Fundo de Reserva:</b> 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)	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,1773% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: JUDICIAL</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Fiança prestada pela Light S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.900.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12900</b>
<b>Data de Vencimento: 24/01/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Abril, Junho e Setembro de 2023; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de Junho de 2023.	



**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 BENDAVID, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVID (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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 72</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/02/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
<b>Garantias: (I) Como fiadores:</b> Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (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; e (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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 82</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações contábeis trimestrais da Devedora e da Pacalu, referente aos 1º e 2º Trimestre de 2023; e - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período findo em Agosto de 2023.	



**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; e (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.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 88</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, período findo em Dezembro de 2023.	
<b>Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO; e (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 devidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimento, mantidos na Conta Centralizadora.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 98</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/10/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Verificação de destinação dos recursos, nos moldes da cláusula 5.3 da Escritura de Emissão, devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período findo em Setembro de 2023; e - Demonstrações contábeis trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e da Fiadora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e assinadas pelo diretor financeiro da Companhia e por um contador devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2023.	
<b>Garantias: (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A.; e (II) 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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 101</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10500</b>
<b>Data de Vencimento: 25/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras da Emitente e das Intervenientes Garantidoras, referente ao semestre encerrado em Junho de 2023; - Relatório	

Semestral, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pela construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis e do cronograma físico financeiro de avanço de obras de construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis do respectivo semestre, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia e do Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrados perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Termo de Securitização em razão das Aletrações aprovadas em Assembleia Especial de Investidores, realizada 22-08-2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais no RTD Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Carta Fiança Endossada pelos Intervenientes Garantidores; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias; e - Relatório relativo ao andamento e evolução das obras, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior, e a projeção de evolução das obras para o mês imediatamente subsequente, referente aos meses de Março, Junho, Julho e Agosto de 2023.

**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; (VI) Fundo de Obra; e (VII) Fundo de Reserva.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 104</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 95000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Registro das debêntures no livro de registro de debêntures nominativas na JUCESP; - Balancete trimestral da Devedora, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Informações trimestrais do Fundo Japurá, referente aos 2º e 3º Trimestres de 2023.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança; e (II) Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo Japurá, sendo os únicos ativos detidos pelo Fundo Japurá é o Imóvel de Matrícula 7.086.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 114</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/08/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura do serviço de dívida, referente ao mês de Dezembro de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras atualizadas do PQAG e do último informe trimestral disponível do HREC, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Verificação da razão mínima LTV, com base nas últimas demonstrações financeiras disponíveis do Cedente, qual seja, a HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, referente ao período findo em dezembro de 2023.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 105</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação do atendimento à Destinação de Recursos Futura, referente ao semestre encerrado em Agosto de 2023.	
<b>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 19.484.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 116</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 37.243.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 37243</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, pela(s) respectiva(s) Fiduciante(s), às expensas da(s) Fiduciante(s), nos termos do Lastro; - Averbação da matrícula do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária; - Cópia do protocolo da ACS da(s) Sociedade(s) perante a(s) Junta(s) Comercial(is) para que as disposições constantes do Anexo "Averbação da Garantia" da Alienação Fiduciária de Participações sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas; e - Relatório de Medição à Securitizadora, referente ao mês de Dezembro de 2023.	
<b>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; e (viii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 117</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 43000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 17/09/2027
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,65% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 111
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 47.400.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 47400
<b>Data de Vencimento:</b> 13/10/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,17% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária.	
<b>Garantias:</b> (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; e (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 121
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 200000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 123
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 222.194.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 222194
<b>Data de Vencimento:</b> 15/01/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 120
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 47.023.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 47023
<b>Data de Vencimento:</b> 26/11/2036	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: Referente a RZK Solar 28 SPE S.A. e RZK Solar 29 SPE S.A.	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 135</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.800.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17800</b>
<b>Data de Vencimento: 22/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária.	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 125</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 55.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 55300</b>
<b>Data de Vencimento: 19/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,95% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP.	
<b>Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 132</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 28000</b>
<b>Data de Vencimento: 13/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 127</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.121.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 21121</b>
<b>Data de Vencimento: 24/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13,75% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO; ADILSON BATISTA PRADO; FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.530.702/0001-45; EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.815.662/0001-83; STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 33.411.262/0001-06; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva - Alienação Fiduciária sob condição suspensiva sobre o imóvel objeto das matrículas nº99.976; 99.977; 99.985; 99.986; 100.000; 100.001; 100.003; 100.007; 100.009; 100.013; 100.014; 100.016; 100.017; 100.019; 100.020; 100.022; 100.025; 100.026; 100.027; 100.028; 100.029; 100.032; 100.033; 100.035; 100.037; 100.038; 100.039; 100.041; 100.046; 100.047; 100.070; 100.071; 100.073; 100.075; 100.076; 100.079; 100.080; 100.082; 100.084; 100.090; 100.095; 100.098; 100.100; 100.101; 100.102; 100.103; 100.104; 100.105; 100.106; 100.107; 100.110; 100.111; 100.112; e 100.124, originárias do desmembramento da matrícula-mãe nº 40.757 do Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, referente à 2º Circunscrição Imobiliária. (iii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas as 100% das ações da Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 22.778.466/0001-55; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob Condição Suspensiva - a Devedora cedeu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Cedente com a posse direta) dos seguintes direitos e recebíveis de sua titularidade a totalidade dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos da venda dos imóveis implantados no Empreendimento, conforme listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizados por meio de cada contrato de compra e venda, entre a Cedente e os respectivos adquirentes incluindo, sem limitação, todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos a tais recebíveis, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas com relação aos recebíveis retromencionados; (v) Fundo de Reserva.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 138
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 76.865.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 76865
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 145
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 76.400.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 76400
<b>Data de Vencimento:</b> 22/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 134
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 42.296.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 42296
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	



**Garantias:** Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34</b>	<b>Quantidade de ativos: 7</b>
<b>Data de Vencimento: 05/08/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, em diversos períodos de 2023. Impossibilitando o Agente Fiduciário de acompanhar as informações referentes à capacidade financeira do lastro; - 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.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 21</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9500</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal do Servicer referente a janeiro de 2023; - Demonstrações Financeiras auditadas do Avalista MGR LTDA referente a 2022; - Imposto de Renda do Avalista (MANOEL LUIZ ALVES NUNES) referente a 2022.	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 25/05/2027
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro a Alienação Fiduciária de Quotas no RTD-SP; - Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis no RTD de SP; - Cópia dos contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - Arquivamento da escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD-SP; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos Comprobatórios das despesas referente ao 2º semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º e 3º Trimestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da VITACON referente ao exercício social encerrado em 2022; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia (mín 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023.
<b>Garantias:</b> (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 25
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 185.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 185000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 26
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 18/07/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Verificação do Montante de Cobertura da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.274.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 2274</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 28,0041% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório mensal de gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Espelhamento referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Fundo de Despesas:</b> 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) <b>Fiança, fiadores</b> 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) <b>Fundo de Reserva:</b> 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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 35</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9400</b>
<b>Data de Vencimento: 21/02/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 14% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Prazo final para envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia pela Securitizadora referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Acompanhamento preparado pela Arke Servicer referente aos meses de novembro de 2022 à março de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato.</b> (ii) <b>Cessão Fiduciária de Recebíveis:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 48</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.	



**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, 53m<sup>2</sup>, 57m<sup>2</sup> e 59m<sup>2</sup>), 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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3500</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de	



Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matrículas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.
<b>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:</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 29</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16500</b>
<b>Data de Vencimento: 06/12/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 56</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 37.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 37700</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3679% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCESP constando a Securitizadora como debenturista; - Relatório de verificação dos Índices Financeiros.	

**Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 90.508.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 90508</b>
<b>Data de Vencimento: 22/11/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Primeira apuração do LTV pela Securizadora; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente; - Relatório mensal contendo o cálculo do índice de cobertura realizado pela Securizadora; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI, acompanhando da(s) matrícula(s) averbada(s).	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 58</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4500</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
<b>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 Securizadora, 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 Securizadora, 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 Securizadora, 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</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 62</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 362.151.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 362151</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Classificação de Risco; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;</b>	
<b>Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 72</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3500</b>
<b>Data de Vencimento: 19/02/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.</b>	
<b>Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (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; e (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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 91
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 86
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.233.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17233
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 15,1624% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do Documento da Operação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho e Julho de 2023.	
<b>Garantias:</b> (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 River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 104
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/07/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Registro das debêntures no livro de registro de debêntures nominativas na JUCESP; - Balancete trimestral da Devedora, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Informações trimestrais do Fundo Japurá, referente aos 2º e 3º Trimestres de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança; e (II) Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo Japurá, sendo os únicos ativos detidos pelo Fundo Japurá é o Imóvel de Matrícula 7.086.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 73
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.389.090,26	<b>Quantidade de ativos:</b> 8908
<b>Data de Vencimento:</b> 13/05/2039	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD de São Paulo; e - Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo-SP; - Averbação das CCI das Unidades Autônomas no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão.
<b>Garantias:</b> (i) <b>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.</b> (ii) <b>Fundo de Despesas:</b> 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) <b>Fundo de Reserva:</b> 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)

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 117</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 111</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12600</b>
<b>Data de Vencimento: 13/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 3,17% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária.	
<b>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; e (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 123</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 250.019.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 250019</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 106% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 125</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 14700</b>
<b>Data de Vencimento: 19/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP.	
<b>Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 132</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 13/12/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 0,0001% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 138</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 268.068.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 268068</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.850.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 80850</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 134</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 44.252.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 44252</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,9605% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 197.403.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 197403</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 25</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 35</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/02/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia pela Securitizadora referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Acompanhamento preparado pela Arke Servicer referente aos meses de novembro de 2022 à março de 2023.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contrato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contrato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 450.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 45000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3200</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matrículas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
<b>Garantias:</b> (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:	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 51</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/03/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 58
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 4500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
<b>Garantias:</b> (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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 62</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 95.423.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 95423</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 72</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 2500</b>
<b>Data de Vencimento: 19/02/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.</b>	
<b>Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securizadora 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; e (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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 123</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 127.787.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 127787</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11,1705% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 138</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 280.067.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 280067
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 145
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 111.800.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 111800
<b>Data de Vencimento:</b> 22/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 10,88% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 134
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 63.452.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 63452
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 12,7014% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.	

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

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CR	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 193.631.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 193631
<b>Data de Vencimento:</b> 21/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matrículas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
<b>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:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 58</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5200</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
<b>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</b>	



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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 72</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/02/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
<b>Garantias: (I) Como fiadores:</b> Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; <b>(II) Fundo de despesa:</b> mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; <b>(III) Fundo de reserva:</b> Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; <b>(IV) Cessão Fiduciária:</b> Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e <b>(V) Alienação Fiduciária de quotas:</b> 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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 230.950.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 230950</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 20/03/2029
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 11,6346% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CR	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 189.837.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 189837
<b>Data de Vencimento:</b> 21/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 61
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 4000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/01/2026	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matrículas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
<b>Garantias:</b> (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:	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 51
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/03/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.	



**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.**

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 102</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81</b>	<b>Quantidade de ativos: 49658</b>
<b>Data de Vencimento: 03/10/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente aos anos de 2022 e 2023; - Aditamento Semestral ao Contrato de Cessão Fiduciária para Renovação/Inclusão de créditos, referente ao 1S e 2S de 2022 e referente ao 1 e 2S de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro contendo a Securitizadora como única beneficiária para o ano de 2024.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 114</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 975</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 115</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 975</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 175</b>	<b>Emissão: 4</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 111.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 111500
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovante de cancelamento das hipotecas das matrículas nº 90.052 do 14º RGI/SP e das matrículas 20.263 e 67.892 do 13º RGI/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor Investimentos Imobiliários devidamente formalizado e registrado; - Alteração do Contrato Social da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA. constando o gravame da alienação fiduciária de quotas; - Balancetes trimestrais da SPE Garantidora referentes ao 4T de 2022, 1T de 2023, 2T de 2023, 3T de 2023 e 4T de 2023; - Laudo de Avaliação atualizado do Imóvel Alienado Fiduciariamente para os anos de 2023 e 2024; - Verificação Semestral da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas referente ao 2S de 2022, 1S de 2023 e 2S de 2023.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 214	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 215	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 216	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	



<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;
<b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 217	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 254	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 63.162.802,58	<b>Quantidade de ativos:</b> 63162
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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 referente ao ano de 2023 e para o ano de 2024; - Verificação da manutenção do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva da operação durante o ano de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;	

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 256	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 43.703.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 43703
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos 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) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.</b>

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 283</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/07/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendentes: - 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; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.	
<b>Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 301</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 133.041.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 133041</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho de 2021 até dezembro de 2023; - 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 verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - 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; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 302</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 114520</b>
<b>Data de Vencimento: 20/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho de 2021 até dezembro de 2023; - 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 verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - 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; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.</b>

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 304</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 31.647.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 31647</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos 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) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 331</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - 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 aos 1º e 2º Semestres 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária</b>	

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



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária;

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 375	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.220.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 37220
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - 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 dezembro de 2023 - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022 a dezembro de 2023	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 377	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 49.275.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 49275
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023, 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.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 378</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1001700</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro de 2022 a dezembro de 2023.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 393</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.260.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 72600</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 394</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.940.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 59400</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



<b>Série:</b> 395	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.948.900,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 49489
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 401	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 85.766.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 85766
<b>Data de Vencimento:</b> 17/10/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023; - 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 e 2023, 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.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 402	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 200000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	



<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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, janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; - Apólice de Seguro de Obras
<b>Garantias:</b> (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 415	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 108.301.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 108301
<b>Data de Vencimento:</b> 19/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Destinação dos recursos, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, referente ao 1º semestre e ao 2º semestres de 2022, bem como referentes ao 1º e 2º semestres de 2023; - 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, 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Laudo de avaliação atualizado de cada um dos imóveis alienados fiduciariamente referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 417	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.200.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1200000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/02/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano de 2023;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 420	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 22.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 22000
<b>Data de Vencimento:</b> 12/01/2039	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - 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 aos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2023; - Comprovante de Pagamentos dos Prêmios e das Renovações das Apólices de Seguro referente ao ano de 2022 e 2023.
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 423</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente aos anos exercício encerrados em 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras da Fiadora referente aos anos exercício encerrados em 2022 e 2023; - Declaração do Diretor da Devedora atestando o cumprimento das disposições previstas nos Documentos da Operação referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 427</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/02/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022 e 2023; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada 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; Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022 e 2023; Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 428</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022 e 2023; 1ª Adit. à Escritura de Emissão	



de Debêntures arquivada 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; Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022 e 2023; Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2022 e 2023;

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 441</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 154120</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações; - Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD de Água Boa/MT; - Verificação do Índice Financeiro da D&D Participações a ser apurado pelos Auditores Independentes referente ao ano exercício de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 443</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30600</b>
<b>Data de Vencimento: 20/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal da Venda de Unidades em Estoque até dezembro de 2023; - Relatório semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Sociedade Alienante referente ao ano exercício de 2022; - Cópia do Contrato Social Atualizado da Sociedade Alienante referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros da Devedora referente ao ano exercício de 2022;	
<b>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;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 448</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10200</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 2023;	



**Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 449</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.049.100,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40491</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 450</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.176.100,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51761</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 451</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.235.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 42350</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos	



Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.  
**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 452</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 43681</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 453</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35739</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 454</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 43681</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; -	



Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 455</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35739</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 456</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.719.600,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 47196</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 457</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.861.500,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 38615</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora	



arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 458</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.855.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 88550</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 459</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.245.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 72450</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 481</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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,	



janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2022 e 2023; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;

**Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Alienação Fiduciária de Ações**

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 498</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.856.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10856</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos 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) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 499</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.534.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 2534000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos 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) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 78</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.670.734,37</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2017</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 127</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.204.706,29</b>	<b>Quantidade de ativos: 15</b>
<b>Data de Vencimento: 03/11/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança;</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 130</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 05/05/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 132</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 05/07/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 136</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 30/09/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - 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.	
<b>Garantias:</b> 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;	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 142</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.879.931,42</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 27/08/2018</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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).	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 146</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2020</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>
--



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 147</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2020</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 151</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação;</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 256</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40</b>	<b>Quantidade de ativos: 17</b>
<b>Data de Vencimento: 01/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação;</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 307</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 102% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - 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.**

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

<b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 43</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 800000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Relatório trimestral de rating, referente ao 3º trimestre de 2022 e 1º trimestre de 2023; - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.</b>	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 270000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023;</b>	



**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoeletrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.**

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

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 15</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 600000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/06/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 39</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1200000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;</b>	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Impacto Anual referente ao ano de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;</b>	
<b>Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.</b>	



<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 42</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 230000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras e verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 40</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Relatório anual de Impacto (para garantir a alocação dos recursos e os benefícios socioambientais da Emissão), referente ao período vencido em 07.2022. e 07.2023;	
<b>Garantias: Os CRA não contam com garantias reais ou pessoais.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 46</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/07/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de setembro de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a agosto de 2022, setembro de 2022 a fevereiro de 2023 e março de 2023 a agosto de 2023;	
<b>Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 41</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 67000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - 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 referente aos anos de 2022 e 2023	



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

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 48</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 315000</b>
<b>Data de Vencimento: 03/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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, janeiro de 2023 e julho de 2023 e janeiro de 2024; - 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; - Verificação do Fundo de Despesas e Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima da Cessão Fiduciária até dezembro de 203.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 102.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 102500</b>
<b>Data de Vencimento: 21/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);	
<b>Garantias: (i) Penhor.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 54</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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, 2022 e 2023; - Relatório de Garantia até dezembro de 2023 -  
Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.  
**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas; e (ii) Penhor de Direitos Creditórios.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 58</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 107000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório mensal dos direitos creditórios que foram destinados à Conta Vinculada até dezembro de 2023; - Verificação anual dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis nos anos de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguros dos Bens Móveis; - Verificação mensal da Razão de Garantia até dezembro de 2023;	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 63</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 300000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado das respectivas notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e os contratos firmados com os Produtores Rurais, conforme aplicável. Ref. 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Rating referente ao trimestre encerrado em fevereiro, maio, agosto e novembro de 2023; e - Renovação da Procuração das Fiduciárias, conforme cláusula 1.9 do Contrato de Cessão Fiduciária.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	



<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 65
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 27000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 67
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 24000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 66
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 27000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 80
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.850.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 23850
<b>Data de Vencimento:</b> 24/11/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 46500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, bem como de todos os trimestres de 2023;; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 87</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 90</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27500</b>
<b>Data de Vencimento: 26/09/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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. - Verificação do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação anual dos Índices Financeiros referente ao ano de 2022; - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária até dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária até dezembro de 2023; e - Demonstrativos Financeiros da Devedora referente ao ano exercício findo em 2022.	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 105</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.664.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25664</b>
<b>Data de Vencimento: 25/03/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação Semestral do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária referente ao 2º Semestre de 2023 e 1º Semestre de 2024;	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 100</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022; e - Declaração do Representante Legal da Devedora atestando o cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 120</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 337.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 337500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 134</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32200</b>
<b>Data de Vencimento: 26/07/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 125000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 137</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 80000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditada referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias:</b> (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 138</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.140.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75140</b>
<b>Data de Vencimento: 19/07/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura do Contrato de Cessão Fiduciária até dezembro de 2023;
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis:</b> Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. <b>(II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:</b> 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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 123</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 179.027.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 179027</b>
<b>Data de Vencimento: 16/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 142</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18500</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 124</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora e da Avalista PJ devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Aval:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 48.130.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 48130</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2027</b>	



<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: ATIVO</b>
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 143</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao semestres findo em setembro de 2023;</b>	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 147</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 54.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 54400</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022;</b>	
<b>Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 111</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 60000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e das Avalistas devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022;</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 128</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.175.836,47</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/01/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,166% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	



<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 155</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 52000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
<b>Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 161</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 163</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75000</b>
<b>Data de Vencimento: 13/03/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da Garantia Corporativa devidamente apostilada e acompanhada de tradução juramentada; - Verificação do Índice de Liquidez Corrente pela Securitizadora; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatório mensal de gestão; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.	
<b>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</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 166</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 134.073.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 134073</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 17/04/2028
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,65% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período findo em Julho de 2023.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 169
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 60000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/05/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da declaração, na forma de Anexo IV à Escritura de Emissão, devidamente assinada, informando sobre o status da Destinação de Recursos captados com a emissão das Debêntures, referente ao período findo em Junho de 2023 e Dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> (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;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 176
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 91.337.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 91337
<b>Data de Vencimento:</b> 04/10/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 6% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 167
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 130.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 130000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/10/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 178</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 05/11/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Outubro e Dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> 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.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 185</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 187</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas: SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 49.105.706/0001-07, ESTN PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.967.518/0001-10, a MFH PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.366.950/0001-56, PACKEM TÊXTIL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.553.302/0001-12, MARCOS VINÍCIUS SPITZNER FILHO, SÍLVIO OLIVEIRA, LÁZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de	



Ações - Foram alienadas 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86 e 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, (b) a Conta Vinculada, em que os recursos decorrentes do pagamento do Contrato de Fornecimento Yara cedido fiduciariamente pela Cedente deverão ser depositados, (c) os direitos creditórios mantidos e a serem mantidos na Conta Vinculada, a qualquer tempo, independentemente da situação em que se encontrem, mesmo enquanto estiverem pendentes em virtude de processo de compensação bancária.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 183</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 84.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 84000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 186</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 44.474.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 44474</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 159</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

**Garantias:** Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a titularidade de todos os direitos atuais ou futuros, sobre as contas vinculadas n.º 615-7, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário e 618-1, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário bem como da titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, nas Contas Vinculadas provenientes das vendas de produtos: (a) aos clientes que tenham suas cobranças feitas por meio de boletos bancários; e (b) aos clientes, nos termos dos respectivos contratos de fornecimento de produtos, cujos pagamentos são realizados, por meio de boletos, TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pelo Banco Central do Brasil, obrigatoriamente liquidados nas Contas Vinculadas, de movimentação restrita pela Credora, nos termos do Contrato de Depósito, bem como da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, depositados nas Contas Vinculadas, nas quais serão creditados os Pagamentos Clientes, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel -



**Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula nº 64.675 da 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 188</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.026.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51026</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 115% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 98% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 14/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023;</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 14</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 39
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 400.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 400000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/04/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 41
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 83.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 83000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - 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 referente aos anos de 2022 e 2023	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 51
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 107.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 107500
<b>Data de Vencimento:</b> 21/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);	
<b>Garantias:</b> (i) Penhor.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	



<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>
---



<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 80</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23850</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>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</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, bem como de todos os trimestres de 2023;; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 120</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 62500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 123</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 180.973.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 180973</b>
<b>Data de Vencimento: 16/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 142</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.590.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18590</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobrejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.033.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12033</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 147</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 13.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 13600</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 155</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 13000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
<b>Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 145.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 145000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2042
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 134
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.900.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14900
<b>Data de Vencimento:</b> 26/07/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobrejo.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 161
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 166
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 65.927.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 65927
<b>Data de Vencimento:</b> 15/04/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período findo em Julho de 2023.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 176
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 285.641.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 285641
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 185</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 183</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 111.064.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 111064</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,4367% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 186</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 276.885.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 276885</b>
<b>Data de Vencimento: 17/02/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 12,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 188</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 522.073.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 522073</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 525000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 99% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	



<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>
---



<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 80</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23850</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>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</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 176</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 339.625.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 339625</b>
<b>Data de Vencimento: 16/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 65000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 183</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 104.936.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 104936</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,9443% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 186</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.799.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50799</b>
<b>Data de Vencimento: 17/02/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,7641% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 188</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 126.901.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 126901</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 525000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/04/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> 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.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 67</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 66
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 100% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 80
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.850.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 23850
<b>Data de Vencimento:</b> 24/11/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 176
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 143.228.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 143228
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,6634% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	



<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 176
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 881.290.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 881290
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,9938% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 96	<b>Emissão:</b> 96
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 80000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/05/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária	



## ANEXO VIII DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 728, 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/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 152ª emissão, em 2 (duas) séries (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que (i) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e a Conta Centralizadora; (ii) verificou em conjunto com os assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, precisão, consistência, suficiência e atualização das informações prestadas no Termo de Securitização; (iii) para os fins do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora, categoria “S2”, sob o nº 728, perante a CVM está devidamente atualizado; (iv) 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 verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

São Paulo, 14 de maio de 2024.

### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer  
CPF/MF: 350.074.838-42  
E-mail: olavo.meyer@virgo.inc

Nome: Talita Medeiros Pita Crestana  
CPF/MF: 368.585.008-39  
E-mail: talita.crestana@virgo.inc

**ANEXO IX-A**  
**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

**1. Empreendimento Alvo (imóvel destinatário):**

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula “mãe”	Matrícula Individualizada	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?/TVO?	Está sob regime de incorporação?
Empreendimento El Dorado (Torre B3)	29.566.818/0001-58	Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, CEP 74366-098, Goiânia/GO	207.236	391.842	Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás	Não	Não	Sim
				391.843		Não	Não	Sim
				391.844		Não	Não	Sim
				391.845		Não	Não	Sim
				391.846		Não	Não	Sim
				391.847		Não	Não	Sim
				391.848		Não	Não	Sim
				391.849		Não	Não	Sim
				391.850		Não	Não	Sim
				391.851		Não	Não	Sim
				391.852		Não	Não	Sim
				391.853		Não	Não	Sim
				391.854		Não	Não	Sim
				391.855		Não	Não	Sim
				391.856		Não	Não	Sim
				391.857		Não	Não	Sim
391.858	Não	Não	Sim					
391.859	Não	Não	Sim					

				391.860		Não	Não	Sim
				391.861		Não	Não	Sim
				391.862		Não	Não	Sim
				391.863		Não	Não	Sim
				391.864		Não	Não	Sim
				391.865		Não	Não	Sim
				391.866		Não	Não	Sim
				391.867		Não	Não	Sim
				391.868		Não	Não	Sim
				391.869		Não	Não	Sim
				391.870		Não	Não	Sim
				391.871		Não	Não	Sim
				391.872		Não	Não	Sim
				391.873		Não	Não	Sim
				391.874		Não	Não	Sim
				391.875		Não	Não	Sim
				391.876		Não	Não	Sim
				391.877		Não	Não	Sim
				391.878		Não	Não	Sim
				391.879		Não	Não	Sim
				391.880		Não	Não	Sim
				391.881		Não	Não	Sim
				391.882		Não	Não	Sim
				391.883		Não	Não	Sim
				391.884		Não	Não	Sim
				391.885		Não	Não	Sim
				391.886		Não	Não	Sim

				391.887		Não	Não	Sim
				391.888		Não	Não	Sim
				391.889		Não	Não	Sim
				391.890		Não	Não	Sim
				391.891		Não	Não	Sim
				391.892		Não	Não	Sim
				391.893		Não	Não	Sim
				391.894		Não	Não	Sim
				391.895		Não	Não	Sim
				391.896		Não	Não	Sim
				391.897		Não	Não	Sim
				391.898		Não	Não	Sim
				391.899		Não	Não	Sim
				391.900		Não	Não	Sim
				391.901		Não	Não	Sim
				391.902		Não	Não	Sim
				391.903		Não	Não	Sim
				391.904		Não	Não	Sim
				391.905		Não	Não	Sim
				391.906		Não	Não	Sim
				391.907		Não	Não	Sim
				391.908		Não	Não	Sim
				391.909		Não	Não	Sim
				391.910		Não	Não	Sim
				391.911		Não	Não	Sim
				391.912		Não	Não	Sim
				391.913		Não	Não	Sim

				391.914		Não	Não	Sim
				391.915		Não	Não	Sim
				391.916		Não	Não	Sim
				391.917		Não	Não	Sim
				391.918		Não	Não	Sim
				391.919		Não	Não	Sim
				391.920		Não	Não	Sim
				391.921		Não	Não	Sim
				391.922		Não	Não	Sim
				391.923		Não	Não	Sim
				391.924		Não	Não	Sim
				391.925		Não	Não	Sim
				391.926		Não	Não	Sim
				391.927		Não	Não	Sim
				391.928		Não	Não	Sim
				391.929		Não	Não	Sim
				391.930		Não	Não	Sim
				391.931		Não	Não	Sim
				391.932		Não	Não	Sim
				391.933		Não	Não	Sim
				391.934		Não	Não	Sim
				391.935		Não	Não	Sim
				391.936		Não	Não	Sim
				391.937		Não	Não	Sim
				391.938		Não	Não	Sim
				391.939		Não	Não	Sim
				391.940		Não	Não	Sim

				391.941		Não	Não	Sim
				391.942		Não	Não	Sim
				391.943		Não	Não	Sim
				391.944		Não	Não	Sim
				391.945		Não	Não	Sim
				391.946		Não	Não	Sim
				391.947		Não	Não	Sim
				391.948		Não	Não	Sim
				391.949		Não	Não	Sim
				391.950		Não	Não	Sim
				391.951		Não	Não	Sim
				391.952		Não	Não	Sim
				391.953		Não	Não	Sim
				391.954		Não	Não	Sim
				391.955		Não	Não	Sim
				391.956		Não	Não	Sim
				391.957		Não	Não	Sim
				391.958		Não	Não	Sim
				391.959		Não	Não	Sim
				391.960		Não	Não	Sim
				391.961		Não	Não	Sim

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula "mãe"	Matrícula Individualizada	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?/TVO?	Está sob regime de incorporação?
Empreendimento El Dorado (Torre B4)	29.566.818/0001-58	Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, CEP 74366-098, Goiânia/GO	207.236	Não aplicável	Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás	Não	Não	Sim

## 2. Forma de Destinação de Recursos:

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
Empreendimento El Dorado (Torre B3)	Construção	R\$ 24.519.617,71	90%
Empreendimento El Dorado (Torre B4)	Construção	R\$ 2.826.453,19	10 %
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 27.346.070,90</b>	<b>100%</b>

### 3. Despesas a incorrer (gasto futuro) – Cronograma tentativo e indicativo de utilização dos recursos no Empreendimento Alvo:

#### 3.1. Empreendimento Alvo (Torre B3):

Imóvel	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25	Total
Empreendimento El Dorado (Torre B3)	R\$ 254.547,67	R\$ 8.901.068,78	R\$ 13.746.351,52	R\$ 1.617.649,74	<b>R\$ 24.519.617,71</b>

O cronograma tentativo e indicativo acima previsto foi elaborado com base nas seguintes premissas que, em conjunto, demonstram a capacidade de a Devedora destinar ao imóvel todo o montante de recursos acima descrito, obtido por meio da Emissão, dentro do prazo dos CRI:

- (i) Orçamento total para a construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R\$ 28.848.801,81 (vinte e oito milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, oitocentos e um reais e oitenta e um centavos);
- (ii) Valores já incorridos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R\$ 2.682.938,56 (dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, novecentos e trinta e oito reais e cinquenta e seis centavos);
- (iii) Valores a serem gastos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R\$ 26.165.853,25 (vinte e seis milhões, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos) (item “i” - “ii”);
- (iv) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3) decorrentes de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado): não se aplica;
- (v) Capacidade de alocação de recursos da Emissão no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R\$ 26.165.853,25 (vinte e seis milhões, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos) (item “iii” - “iv”);
- (vi) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3) em função da Emissão: R\$ 24.519.617,71 (vinte e quatro milhões, quinhentos e dezenove mil, seiscentos e dezessete reais e setenta e um centavos).

#### 3.2. Empreendimento Alvo (Torre B4):

Imóvel	1ºSemestre/24	2ºSemestre/24	1ºSemestre/25	Total
Empreendimento El Dorado (Torre B4)	-	R\$ 1.413.226,65	1.413.226,65	<b>R\$ 2.826.453,19</b>

O cronograma tentativo e indicativo acima previsto foi elaborado com base nas seguintes premissas que, em conjunto, demonstram a capacidade de a Devedora destinar ao imóvel todo o montante de recursos acima descrito, obtido por meio da Emissão, dentro do prazo dos CRI:

- (i) Orçamento total para a construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R\$ 28.848.802,81 (vinte e oito milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, oitocentos e dois reais e oitenta e um centavos);
- (ii) Valores já incorridos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R\$ 1.125.103,27 (um milhão, cento e vinte e cinco mil, cento e três reais e vinte e sete centavos);
- (iii) Valores a serem gastos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R\$ 27.723.699,54 (vinte e sete milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos) (item “i” - “ii”);
- (iv) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4) decorrentes de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado): não se aplica;
- (v) Capacidade de alocação de recursos da Emissão no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R\$ 27.723.699,54 (vinte e sete milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos) (item “iii” - “iv”);
- (vi) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3) em função da Emissão: R\$ 2.826.453,19 (dois milhões, oitocentos e vinte e seis mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e dezenove centavos).

A Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo acima descrito, 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 acima descrito é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um evento de vencimento antecipado das Debêntures. 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 nas premissas acima indicadas nos itens 3.1 e 3.2 e, ainda, no cronograma físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras anteriormente à Data de Emissão, cuja atualização será realizada mensalmente até a integral Destinação de Recursos, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Ainda, referido cronograma físico-financeiro foi elaborado considerando (i) o



orçamento realizado e aprovado com a captação de recursos decorrentes das Debêntures; e (ii) o histórico de avanço das obras do Empreendimento Alvo no segundo semestre de 2023.



**ANEXO IX-B**  
**MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS À**  
**EMIÇÃO**

[Cidade], [dia] de [mês] de [ano]

À

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162 Butantã

CEP 05501-900 - São Paulo – SP

At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo

E-mail: atendimento@virgo.inc

C/C:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar

CEP 22640-102

Rio de Janeiro – RJ

At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira

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

Período: [data] até [data]

A **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 29.566.818/0001-58 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás (“**JUCEG**”) sob o NIRE 52300045436 (“**Devedora**”), neste ato representada na forma do seu estatuto social, vem, pelo presente, **DECLARAR** que os recursos recebidos em virtude da emissão das Debêntures foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório, e correspondem ao valor de R\$ [●] ([●]), conforme abaixo:

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



Acompanha a presente declaração os Documentos Comprobatórios necessários à comprovação do controle acima previsto.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis.

Atenciosamente,

**TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Tiena Morais Matos  
CPF/MF: 724.542.611-20  
E-mail: tiena.morais@newinc.com.br

\_\_\_\_\_  
Nome: Cleide Teodoro dos Santos  
CPF/MF: 389.260.401-00  
E-mail: cleide.teodoro@newinc.com.br

## ANEXO X DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição intermediária líder da 1ª (primeira) série da 152ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Oferta dos CRI da Primeira Série” e “CRI da Primeira Série”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 728, 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/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), a ser distribuída sob o rito automático de registro na CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme em vigor, do “Código de Ofertas Públicas”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, atualmente em vigor (“Código ANBIMA”), bem como com as demais disposições aplicáveis, vem, pela presente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e para os fins do processo de registro da Oferta dos CRI da Primeira Série e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI da Primeira Série,

**CONSIDERANDO QUE (i)** A Devedora e os Fiadores, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*” (“Termo de Securitização”), conforme aditado, e o Coordenador Líder constituíram assessor legal para auxiliá-los na implementação da Oferta dos CRI da Primeira Série (“Assessor Legal”); **(ii)** para a realização da Oferta dos CRI da Primeira Série foi efetuada auditoria jurídica na Emissora, na Devedora e nos Fiadores, iniciada em março de 2024 e finalizada em maio de 2024; **(iii)** a Emissora, a Devedora e os Fiadores disponibilizaram todas as informações, documentos e declarações que estas consideram relevantes para a Oferta dos CRI da Primeira Série; **(iv)** além dos documentos referidos no item (iii) acima, foram solicitados pelo Assessor Legal, em nome do Coordenador Líder, documentos, informações e declarações adicionais relativos à Emissora, à Devedora e aos Fiadores; **(v)** conforme informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelos Fiadores, estes confirmaram ter disponibilizado para análise do Coordenador Líder e do Assessor Legal, todos os documentos, e ter prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Emissora, da Devedora e dos Fiadores, conforme aplicável, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta dos CRI da Primeira Série; e **(vi)** a Emissora, a Devedora e os Fiadores, em conjunto com o Coordenador



Líder, participaram da elaboração dos documentos da Oferta, diretamente e por meio do Assessor Legal.

Em cumprimento ao disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, que:

- (i) agiu, em conjunto com a Emissora, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas, pela Emissora, pela Devedora e pelos Fiadores no Termo de Securitização e nos documentos da Oferta dos CRI da Primeira Série;
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelos Fiadores nos documentos da Oferta dos CRI da Primeira Série são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta dos CRI Primeira Série, e **(b)** as informações fornecidas ao mercado, durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem os documentos da Oferta dos CRI da Primeira Série, na data de sua divulgação, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta dos CRI da Primeira Série; e
- (iii) nos termos da Resolução CVM nº 160, para todos os fins e efeitos, verificou, em conjunto com a Emissora, 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 pela Emissora no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

## GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

---

Nome: Luis Gustavo Pereira  
CPF/MF: 359.181.578-08  
E-mail: lpereira@guide.com.br

---

Nome: Marcos Brum Amaral  
CPF/MF: 255.972.560-68  
E-mail: mbamaral@guideinvestimentos.com.br



## SIGNATURES MANIFEST



Validation code: MFB2V-23KZ4-9HA84-YTL9G

Document signed with ICP Brazil digital certificates on Assinador Registro de Imóveis by the following signers:

OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER (CPF 350.074.838-42)

Talita Medeiros Pita Crestana (CPF 368.585.008-39)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

RAFAEL CASEMIRO PINTO (CPF 112.901.697-80)

Giovane Duarte Moreno (CPF 449.995.968-30)

Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio (CPF 419.395.988-00)

To verify signatures, access the validation direct link for this document:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MFB2V-23KZ4-9HA84-YTL9G>

Or access the signed document search available at the link below and provide the validation code:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>