



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Classificação ANBIMA: (i) Categoria - Residencial; (ii) Concentração - Concentrado; (iii) Tipo de Segmento – Apartamentos; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro – Notas Comerciais.

**1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 174ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUARTA)
EMISSÃO DA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

como emissora

celebrado com

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

como Agente Fiduciário

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR
MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA**

Datado de 25 de junho de 2024

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 174ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA

Pelo presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) Série da 174ª (centésima septuagésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada*” (“Termo de Securitização”), as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S2, sob o nº 728, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”);
e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nomeado pela Emissora nos termos da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido) na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI (conforme abaixo definido) (“Agente Fiduciário”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, quando em conjunto, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

Resolvem as Partes celebrar o presente Termo de Securitização para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido na Cláusula 1 abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) série da 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão da Emissora, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas:

1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

| | |
|---|--|
| “ <u>Agente de Acompanhamento de Carteira</u> ” | NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 720, CEP 04551-01, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 |
|---|--|

| | |
|---|--|
| “ <u>Agente de Medição de Construção</u> ” | TALLENTO ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Tenerife, nº 31, bloco A, 6º andar, conjunto 61, Vila Olímpia, CEP 04548-040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.330.678/0001-81, escolhida de comum acordo entre a Emissora e a Devedora, para desempenharem as funções detalhadas no Termo de Emissão. |
| “ <u>Agente Fiduciário</u> ” | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo. |
| “ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Amortização Antecipada Obrigatória</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 6.9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Amortização Antecipada Obrigatória pelo Excesso de Fluxo</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 6.8 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Amortização Antecipada Obrigatória pela Antecipação de Parcelas</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 6.9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>ANBIMA</u> ” | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. |
| “ <u>Anúncio de Encerramento</u> ” | Significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. |
| “ <u>Anúncio de Início</u> ” | Significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160. |
| “ <u>ARS Devedora</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 1.3 deste Termo de Securitização |
| “ <u>Assembleia Especial</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ” | Assembleia especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Atualização Monetária</u> ” | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Aval</u> ” | Garantia fidejussória prestada na forma de aval pela Garantidora, nos termos da Cláusula 9 deste Termos de Securitização. |
| “ <u>Auditor Independente</u> ” | significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e dos Patrimônios Separados, qual seja, a BDO RCS Auditores Independentes , uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324. |
| “ <u>B3</u> ” | B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| “ <u>Banco Liquidante</u> ” | significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na |

| | |
|---|--|
| | cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04. |
| “ <u>Boletim de Subscrição</u> ” | O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI. |
| “ <u>Cascata de Pagamento</u> ” | Significam as regras de utilização dos recursos decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para liberação e de prioridade nos pagamentos aplicáveis em cada momento, sendo certo que cada item da Cascata de Pagamento aplicável somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. |
| “ <u>Cascata de Pagamento Pré-Habite-se</u> ” | <p><u>Até a obtenção do Habite-se pelo Empreendimento Imobiliário:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> (i) liberação da porcentagem de 15% (quinze por cento) do VGV, para distribuição ao Fundo, nos termos dos documentos da Operação <i>Equity</i> (conforme definido no Termo de Emissão), observado o retorno alvo anual, nos termos dos documentos da Operação <i>Equity</i>. Para este fim, o valor devido será informado pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis antes data de liberação, sendo que a Securitizadora deverá receber um documento assinado autorizando a liberação; (ii) pagamento de despesas do CRI, se aplicável; (iii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iv) recomposição do Fundo de Reserva; (v) pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (conforme abaixo definido); (vi) amortização do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme Anexo E ao Termo de Emissão; (vii) liberação para a Devedora até o limite máximo e cumulativo (considerando o valor acumulado em todo histórico mensal de liberações) de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“<u>Liberação Prioritária</u>”); (viii) Amortização Antecipada Obrigatória pelo Excesso de Fluxo, nos termos da Cláusula 5.3.3 do Termo de Emissão; e (ix) liberação do valor excedente para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação. |
| “ <u>Cascata de Pagamento Pós-Habite-se</u> ” | <p><u>Após a obtenção do Habite-se pelo Empreendimento Imobiliário:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> (i) pagamento de despesas do CRI; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas; (iii) Recomposição do Fundo de Reserva (iv) pagamento da Remuneração das Notas Comerciais; (v) amortização do valor nominal unitário, conforme Anexo E ao Termo de Emissão, se aplicável; e (vi) amortização extraordinária do CRI com a totalidade dos recebíveis. |

| | |
|--|---|
| “ <u>CCI</u> ” | A Cédula de Crédito Imobiliário, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representando os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais. |
| “ <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ” | Tem o significado atribuído na Cláusula 9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>CETIP21</u> ” | CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário. |
| “ <u>Chamada de Integralização</u> ” | Significa cada correspondência encaminhada aos subscritores dos CRI pela Securitizadora, informando a correspondente quantidade de CRI de cada série e valor a ser integralizado, que deverá ser transferido à Conta Centralizadora em até 10 (dez) Dias Úteis. |
| “ <u>CNPJ</u> ” | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda. |
| “ <u>Código ANBIMA</u> ” | O “ <i>Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, em vigor nesta data. |
| “ <u>COFINS</u> ” | Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social. |
| “ <u>Coligadas</u> ” | Tem o significado previsto no parágrafo 1º do artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações. |
| “ <u>Conta Centralizadora</u> ” | Conta corrente nº 982598, agência nº 3100-5, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado dos CRI. |
| “ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ” | Conta corrente de livre movimentação de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão. |
| “ <u>Contador do Patrimônio Separado</u> ” | significa a LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. |
| “ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ” | Tem o significado atribuído na Cláusula 9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ” | Tem o significado atribuído na Cláusula 9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Contrato de Distribuição</u> ” | O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Pelo Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 174ª (Centésima Septuagésima Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pelo Mitri Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder. |
| “ <u>Contratos de Garantia</u> ” | Tem o significado atribuído na Cláusula 9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Contratos Imobiliários</u> ” | Tem o significado atribuído na Cláusula 9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Coordenador Líder</u> ” | GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, CEP |

| | |
|---|---|
| | 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17. |
| “CPF” | Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda. |
| “Créditos Imobiliários” | Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Emissora a totalidade: (i) dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão; bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora com relação às Notas Comerciais, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão. |
| “CRI em Circulação” | A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora ou a Garantidora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou Coligadas, bem como dos respectivos diretores, acionistas, conselheiros, seus respectivos cônjuges ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização. |
| “CRI” | Significa, em conjunto, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série. |
| “CRI 1ª Série” | Certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão da Emissora. |
| “CRI 2ª Série” | Certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão da Emissora. |
| “CSLL” | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| “Custo de Administração” | Remuneração devida à Emissora, conforme prevista na Cláusula 10.2 deste Termo de Securitização. |
| “Custodiante” | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , previamente qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou quem vier a substituí-la. |
| “CVM” | Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data da Primeira Integralização” | Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1.3.1 deste Termo de Securitização. |
| “Data de Emissão” | 26 de junho de 2024. |
| “Data de Integralização das Notas Comerciais” | A(s) data(s) na(s) qual(is) for(em) realizada(s) a(s) integralização(ões) das Notas Comerciais. |
| “Data de Integralização” | A(s) data(s) na(s) qual(is) for(em) realizada(s) a(s) integralização(ões) dos CRI de determinada série. |
| “Data de Pagamento” | São as datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo de Securitização ou a data em que ocorrer uma Amortização Extraordinária dos CRI ou um Resgate Antecipado dos CRI. |
| “Data de Vencimento” | 22 de setembro de 2029. |
| “Data de Verificação” | O 5º (quinto) Dia Útil antecedente a cada Data de Pagamento. |
| “Decreto nº 10.278” | Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020. |
| “Decreto nº 6.306” | Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. |

| | |
|---|---|
| “Decreto nº 8.426” | Decreto nº 8.426, de 1 de abril de 2015. |
| “Despesas Extraordinárias” | Tem o significado atribuído na Cláusula 15.3 deste Termo de Securitização. |
| “Despesas Iniciais” | Tem o significado atribuído na Cláusula 15.2 deste Termo de Securitização. |
| “Despesas Recorrentes” | Despesas ordinárias e futuras, decorrentes dos CRI e das Notas Comerciais, previstas no Anexo XIII deste Termo de Securitização. |
| “Despesas” | Tem o significado atribuído na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização. |
| “Destinação de Recursos” | Tem o significado atribuído na Cláusula 3.11 deste Termo de Securitização. |
| “Devedora” | MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700 – 5º andar, conjunto 51, sala C, Bairro Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.655.487/0001-60. |
| “Dia Útil” | Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. |
| “Direitos Creditórios” | Tem o significado indicado na Cláusula 9, deste Termo de Securitização. |
| “Distribuição Parcial” | Tem o significado indicado na Cláusula 3.7, deste Termo de Securitização. |
| “Documentos Comprobatórios” | Significa, quando mencionados em conjunto, (i) este Termo de Securitização; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Emissão; e (iv) os eventuais aditamentos aos documentos mencionados nos itens anteriores; |
| “Documentos Comprobatórios da Destinação” | Tem o significado indicado na Cláusula 3.11.3 deste Termo de Securitização. |
| “Documentos da Operação” | Os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) a Escritura Pública de Alienação Fiduciária e Imóvel; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) o(s) Boletim(ns) de Subscrição das Notas Comerciais; (ix) o(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima; |
| “Efeito Adverso Relevante” | Impacto adverso relevante (a) nas condições ou perspectivas econômicas ou operacionais de determinada Devedora e/ou da Garantidora, do mercado em que atuam, no ambiente regulatório em que estão inseridas de maneira que afete a capacidade da Devedora ou da Garantidora em cumprir pontualmente suas obrigações previstas no Termo de Emissão, ou (b) nos empreendimentos, nos negócios, nas operações, nas propriedades ou nos resultados da Devedora e/ou da Garantidora, inclusive aspectos reputacionais, de maneira que afete substancialmente a capacidade de cumprimento das obrigações, ou a validade, exequibilidade ou excussão das Garantias da Operação; ou (c) na validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Notas Comerciais, inclusive, sem limitação, o Termo de Emissão e os Contratos de Garantia. |
| “Emissão de Notas Comerciais” | A primeira emissão de notas comerciais da Devedora. |
| “Emissão” | A 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão de CRI da Emissora, realizada em duas séries, por meio deste Termo de Securitização. |
| “Emissora” ou | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , previamente qualificada |

| | |
|--|--|
| “ <u>Securizadora</u> ” | no preâmbulo deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ” | Empreendimento imobiliário denominado “Haus Mitre Edition NY”, localizado na Rua Michigan, nº 1020, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 290.636 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP. |
| “ <u>Encargos Moratórios</u> ” | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.6 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ” | A “ <i>Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrada pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária. |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ” | O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora e o Custodiante. |
| “ <u>Escriturador</u> ” | ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64. |
| “ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ” | São os eventos descritos na Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização, que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado. |
| “ <u>Evento de Resgate Antecipado das Notas Comerciais</u> ” | O evento de resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, previsto em no Termo de Emissão. |
| “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático</u> ” | São os eventos descritos na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ” | São os eventos descritos na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Eventos de Inadimplemento</u> ” | Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, quando referidos em conjunto. |
| “ <u>Fundo de Despesas</u> ” | Tem o significado previsto na Cláusula 15.8 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Fundo de Reserva</u> ” | Tem o significado previsto na Cláusula 15.9 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Fundo de Obra</u> ” | Tem o significado previsto na Cláusula 4.6.6 do Termo de Emissão. |
| “ <u>Fundos</u> ” | Em conjunto, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obra. |
| “ <u>Garantias</u> ” | A Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Aval, em conjunto. |
| “ <u>Garantidora</u> ” | MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65. |
| “ <u>ICP-Brasil</u> ” | Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira. |
| “ <u>Imóvel</u> ” | Imóvel no qual está localizado o Empreendimento Imobiliário. |
| “ <u>Integralizações Subsequentes</u> ” | Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1.3.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Investidor Profissional</u> ” | Os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30. |

| | |
|---|--|
| “ <u>Investidores Qualificados</u> ” | Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30. |
| “ <u>Investidores</u> ” | Significam, em conjunto, os Investidores Profissionais, os Investidores Qualificados e o Público Investidor em Geral. |
| “ <u>Investimentos Autorizados</u> ” | Significam os 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. |
| “ <u>IOF/Câmbio</u> ” | Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| “ <u>IOF/Títulos</u> ” | Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| “ <u>IOF</u> ” | Imposto sobre Operações Financeiras. |
| “ <u>IPCA/IBGE</u> ” | Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “ <u>IR</u> ” | Imposto de Renda. |
| “ <u>IRPJ</u> ” | Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| “ <u>IRRF</u> ” | Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “ <u>ISS</u> ” | Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza. |
| “ <u>JUCESP</u> ” | Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “ <u>Legislação Socioambiental</u> ” | A legislação ambiental e trabalhista em vigor. |
| “ <u>Lei da Liberdade Econômica</u> ” | Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. |
| “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ” | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. |
| “ <u>Lei nº 8.981</u> ” | Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. |
| “ <u>Lei nº 9.514</u> ” | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. |
| “ <u>Lei nº 10.931</u> ” | Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. |
| “ <u>Lei nº 11.033</u> ” | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. |
| “ <u>Lei nº 14.430</u> ” | Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022. |
| “ <u>Leis Anticorrupção</u> ” | Quaisquer leis anticorrupção, incluindo, sem limitação, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA), a <i>UK Bribery Act</i> (UKBA) e todas as leis e regulamentos brasileiros aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei Anticorrupção Brasileira (Lei Federal nº 12.846/2013), o Decreto Brasileiro Anticorrupção (Decreto nº 11.129/2022), a Lei Federal de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013), a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992) e a Lei de Licitações (Lei Federal nº 8.666/93) e o Código Penal Brasileiro. |
| “ <u>Maxi Renda</u> ” | O MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , fundo de investimento imobiliário devidamente constituído sob a forma de condomínio fechado e existente de acordo com as leis da República |

| | |
|---|---|
| | Federativa do Brasil, regido pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 97.521.225/0001-25. |
| “ <u>MDA</u> ” | MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, módulo no qual os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário. |
| “ <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ” | Tem o significado atribuído na Cláusula 15.9.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Normativos ANBIMA</u> ” | Significa, em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA; |
| “ <u>Notas Comerciais</u> ” | As notas comerciais da primeira emissão de notas comerciais da Devedora, a serem emitidas pela por meio do Termo de Emissão, para colocação privada. |
| “ <u>Obrigações Garantidas</u> ” | Tem o significado previsto na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Oferta</u> ” | Distribuição pública dos CRI, realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder, no valor total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) dos CRI 1ª Série, e R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) dos CRI 2ª Série, observada a possibilidade de Distribuição Parcial. |
| “ <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 Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista neste Termo de Securitização. |
| “ <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ” | Tem o significado previsto na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Patrimônio Separado</u> ” | Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, incluindo a Conta Centralizadora, os Fundos, as Garantias e os demais bens e direitos vinculados à emissão, após a instituição do Regime Fiduciário. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Lei nº 14.430. |
| “ <u>Período de Ausência do IPCA</u> ” | Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Período de Capitalização</u> ” | É o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Aniversário sucede o anterior sem solução de continuidade, até cada Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI. |
| “ <u>PIS</u> ” | Contribuição ao Programa de Integração Social. |
| “ <u>Prazo de Colocação</u> ” | O prazo máximo de colocação dos CRI será de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de início da Oferta, conforme definido no artigo 48 da Resolução CVM 160, podendo ser encerrado anteriormente quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) distribuição da totalidade dos CRI; ou (ii) encerramento da Oferta por decisão da Emissora. |
| “ <u>Primeira Integralização</u> ” | Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3.1 deste Termo de Securitização. |

| | |
|--|--|
| “ <u>Preço de Integralização</u> ” | O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na Data da Primeira Integralização e, após a Data da Primeira Integralização, ao montante correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário, ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, <i>pro rata temporis</i> , desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive). |
| “ <u>Público Investidor em Geral</u> ” | Significa o público investidor em geral, isto é, quaisquer pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, ou qualquer outra entidade destinatária da oferta pública, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo. |
| “ <u>Quantidade Total de CRI</u> ” | 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI na Data de Emissão, sendo 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI 1ª Série e 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI 2ª Série, observada a possibilidade de Distribuição Parcial. |
| “ <u>Regime Fiduciário</u> ” | O regime fiduciário instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, incluindo a Conta Centralizadora, os Fundos, as Garantias e os demais bens e direitos vinculados à emissão, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados. |
| “ <u>Regras e Procedimentos ANBIMA</u> ” | Significa as “ <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ” da ANBIMA, conforme em vigor. |
| “ <u>Relatório de Destinação</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 3.11.2 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Relatório de Medição de Obras</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 8.3 do Termo de Emissão. |
| “ <u>Remuneração das Notas Comerciais</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 4.8 do Termo de Emissão. |
| “ <u>Remuneração dos CRI</u> ” ou “ <u>Remuneração</u> ” | Tem o significado indicado na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ” | Tem o significado previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização. |
| “ <u>Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais</u> ” | Poderá ser realizado, a critério da Devedora, após o 12º (décimo segundo) mês contado da Data da Primeira Integralização, nos termos da Cláusula 5.1 do Termo de Emissão. |
| “ <u>Resolução CMN 4.373</u> ” | Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional, em 29 de setembro de 2014. |
| “ <u>Resolução CVM 160</u> ” | Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022. |
| “ <u>Resolução CVM 17</u> ” | Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021. |
| “ <u>Resolução CVM 30</u> ” | Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. |
| “ <u>Resolução CVM 60</u> ” | Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021. |
| “ <u>Resolução CVM 80</u> ” | Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022. |

| | |
|--|---|
| <u>“Saldo do Valor Nominal Unitário”</u> | Significa o saldo do Valor Nominal Unitário de determinada série dos CRI. |
| <u>“Taxa Substitutiva”</u> | Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.1 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Termo de Emissão”</u> | O “ <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Série Única, para Colocação Privada da Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, a Emissor a e a Gatantidora. |
| <u>“Termo de Securitização”</u> | O presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) Série da 174ª (centésima septuagésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada</i> ”. |
| <u>“Titulares dos CRI”</u> | São os Investidores que tenham subscrito e integralizado ou adquirido os CRI, enquanto permanecerem como titulares dos CRI. |
| <u>“Unidades Autônomas”</u> | As unidades autônomas que comporão o Empreendimento Imobiliário, uma vez concluído. |
| <u>“Valor do Fundo de Despesas”</u> | Tem o significado previsto na Cláusula 15.8 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u> | Tem o significado previsto na Cláusula 15.8.2 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Valor Nominal Unitário”</u> | O valor nominal unitário dos CRI, que corresponde a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. |
| <u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u> | O saldo do Valor Nominal Unitário de determinada série dos CRI após a incorporação do produto da atualização monetária, conforme previsto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Valor Total da Emissão”</u> | O valor total da Emissão, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, sendo R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) referentes aos CRI 1ª Série e R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) referentes aos CRI 2ª Série, observada a possibilidade de Distribuição Parcial. |

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às

disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

1.2. Autorização da Emissão. A presente Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 166 de setembro de 2022, 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 art. 29 da Resolução CVM nº 160/22, 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.

1.3. Autorização da Devedora. A Emissão das Notas Comerciais, a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Alienação Fiduciária de Imóvel, foram aprovadas com base em deliberação da reunião de sócios da Devedora (“ARS Devedora”), a ser protocolada para registro na JUCESP.

1.4. Autorização da Garantidora. A outorga do Aval e da Alienação Fiduciária de Quotas, no âmbito da emissão das Notas Comerciais pela Garantidora, será aprovada através da assinatura do Termo de Emissão pelo seu diretor presidente, nos termos de seu estatuto social, que possui a competência de aprovar a prestação pela Garantidora de garantia em favor de terceiros, inclusive em favor de controladas ou subsidiárias da Garantidora, no que se refere a obrigações dentro do curso normal de negócios da Garantidora.

2. OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Lastro dos CRI e vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários, a serem representados pela CCI, cujas características serão aquelas identificadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo, através de aditivo ao presente Termo de Securitização.

2.2. Classificação ANBIMA: (a) categoria – residencial; (b) concentração – concentrado; (c) tipo de segmento – apartamentos; e (d) tipo de contrato com lastro – Notas Comerciais.

2.3. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, o valor total dos Créditos Imobiliários será de

R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) decorrentes das Notas Comerciais.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais, das quais decorrem a totalidade dos Créditos Imobiliários, serão emitidas pela Devedora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 14.430.

2.4.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

2.5.1. Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora, em favor da Emissora, diretamente na Conta Centralizadora.

2.5.1.1. A Conta Centralizadora será utilizada para: (a) os pagamentos descritos na Cláusula 2.5.1, acima; (b) constituição dos Fundos, observado o disposto no Termo de Emissão; (c) recebimento dos recursos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios que forem utilizados para pagamento do principal e/ou da Remuneração das Notas Comerciais e/ou pagamento do principal das Notas Comerciais, nos termos das Cláusulas 4.10 e 4.11 do Termo de Emissão; (d) consolidação dos recebíveis para pagamento de todos os CRI; e (e) pagamento das Despesas e quaisquer obrigações decorrentes da Emissão.

2.5.2. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial convocada para esse fim. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29 da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para representar, proteger direitos e defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, e realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, com os recursos oriundos da recuperação dos créditos e/ou excussão das Garantias no âmbito da Emissão. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de recursos próprios da Securitizadora. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, as expensas do Patrimônio Separado, e/ou pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 15.1 abaixo, conforme o caso.

2.6. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários contarão com as características descritas no **Anexo II** a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A da Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas na Cláusula 3.1

abaixo.

2.6.1. As Notas Comerciais servirão como lastro dos CRI da presente Emissão, aos quais serão vinculadas, observado o disposto na Cláusula 2.1, acima, em caráter irrevogável e irretroatável, segregadas do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 10.1 abaixo.

2.6.2. Para fins do artigo 1º, inciso I do Suplemento A da Resolução CVM 60, a denominação atribuída aos CRI corresponde a “*Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados por Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada.*”.

2.6.3. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 10.4 abaixo.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes principais características:

| CRI | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Emissão | 174ª (centésima septuagésima quarta) Emissão | |
| Classe/Subclasse | Sênior | Subordinada |
| Série | 1ª série | 2ª série |
| Valor global | R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais). | R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais). |
| Valor nominal unitário dos CRI | R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. | |
| Quantidade de CRI | 125.000 (cento e vinte cinco mil) CRI 1ª série | 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI 2ª série |
| Atualização monetária | Variação do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a data da primeira integralização de cada série de CRI ou a Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI de cada série. | |
| Remuneração | Juros remuneratórios de 9% (nove por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, considerando o ano com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, a partir da Data da Primeira Integralização ou da Data Aniversário da Remuneração referente aos CRI 1ª | Juros remuneratórios de 10% (dez por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, considerando o ano com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, a partir da Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário CRI referente aos CRI 2ª |

| | | |
|--|---|--------|
| | Série determinada série. | Série. |
| Carência da Remuneração | Não há. | |
| Periodicidade de Pagamento da amortização | O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI de cada série será integralmente amortizado conforme datas previstas na tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização. | |
| Periodicidade de Pagamento da Remuneração: | O pagamento da Remuneração CRI de cada série será realizado a partir da Data de Emissão, conforme datas previstas na tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização. | |
| Regime fiduciário: | Sim. | |
| Garantia flutuante: | Não. | |
| Coobrigação da Emissora: | Não. | |
| Outras garantias: | Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contam com a outorga do Aval, da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. | |
| Ambiente de depósito, distribuição, negociação, custódia e liquidação financeira: | B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. | |
| Data de emissão: | 26 de junho de 2024 | |
| Local de emissão: | São Paulo/SP | |
| Data de vencimento final: | Os CRI terão prazo de vencimento de 1.549 (mil e quarenta e nove) dias, contados da Data de Emissão. | |
| Forma: | Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo Escriturador. | |
| Classificação de risco: | Não foi contratada agência de classificação de risco dos CRI. 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. | |
| Fatores de risco: | Conforme Anexo XI a este Termo de Securitização. | |

3.2. Lastro dos CRI. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, não existindo possibilidade de substituição do referido lastro.

3.3. Forma. Os CRI serão emitidos na forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista na Cláusula 3.8.1 deste Termo de Securitização.

3.4. Quantidade total de CRI. A emissão será de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI na Data de Emissão (“Quantidade Total de CRI”), sendo 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI 1ª Série e 125.000 (cento

e vinte e cinco mil) CRI 2ª Série, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos da Cláusula 3.7 abaixo.

3.5. Oferta dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder em melhores esforços de colocação.

3.5.1. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.5.2. Nos termos do Código ANBIMA e dos artigos 15 e 19, parágrafo 1º, das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o qual será realizado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3.5.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados nos termos indicados abaixo, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) foi dispensada a apresentação de prospecto e lâmina para a Oferta;
- (b) está ciente de que o registro da Oferta não foi sujeito à prévia avaliação pela CVM;
- (c) concorda e está ciente de todos os termos e condições previstos no Boletim de Subscrição;
- (d) está ciente de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (e) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.5.4. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a realização da Oferta somente poderá ter início após (i) a obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de distribuição, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160 (com o envio simultâneo do Anúncio de Início pela Emissora, quando da sua divulgação, à CVM).

3.5.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da distribuição da totalidade dos CRI ou quando encerrado o Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro, podendo ser encerrada em momento anterior a critério do Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora.

3.5.5.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, quando do encerramento da Oferta deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento, que deverá conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

3.5.5.2. Findo o Prazo de Colocação sem a colocação da totalidade dos CRI, e sem que haja a colocação do Montante Mínimo (conforme definido abaixo), a Emissora efetuará o cancelamento da Oferta, devendo a Emissora promover a restituição integral dos valores pagos pelos Investidores pela aquisição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

3.5.5.3. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários quando destinados a Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

3.6. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, é apresentada, no **Anexo VI** a este Termo, a declaração emitida pela Emissora (sendo que a declaração deverá ser reassinada, previamente à Data da Primeira Integralização, para fins de atestar a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI). Ademais, é apresentada, no **Anexo VII** a este Termo, declaração emitida pelo Coordenador Líder.

3.7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de, no mínimo, 210.000 (duzentos e dez mil) CRI, respeitada a proporção de 50% (cinquenta por cento) para os CRI 1ª Série e 50% (cinquenta por cento) para os CRI 2ª Série, perfazendo, no total, o montante de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) (“Montante Mínimo” e “Distribuição Parcial”, respectivamente). Eventual saldo de CRI acima do Montante Mínimo não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de novo ato societário da Emissora e/ou de prévia Assembleia Especial de Titulares de CRI para tanto

3.8. Depósito para distribuição e negociação. Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.8.1. Comprovação de titularidade dos CRI. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (a) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada titular de CRI; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada titular de CRI, caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3.

3.9. Público-alvo. A Oferta é destinada aos Investidores Profissionais.

3.10. Preço de Integralização. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série na Data da Primeira Integralização da respectiva série, e, após a Data da Primeira Integralização, ao montante correspondente ao Saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, acrescido da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde a Data

da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive).

3.11. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos oriundos da emissão das Notas Comerciais serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção do respectivo Empreendimento Imobiliário, conforme cronogramas indicativos, previstos no **Anexo IV** deste Termo de Securitização (“**Cronograma Indicativo**” e “**Destinação de Recursos**”, respectivamente).

3.11.1. A Devedora deverá declarar, no Termo de Emissão, que os Documentos Comprobatórios da Destinação, a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.11.2. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, com base nos períodos de janeiro a junho (inclusive) e julho a dezembro (inclusive), e envio no último dia dos meses de julho e dezembro imediatamente subsequentes, sendo a primeira data de envio dia 31 de julho de 2024, e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da emissão de Notas Comerciais, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida no Termo de Emissão, nos termos do modelo constante do **Anexo XII** (“**Relatório de Destinação**”), acompanhado dos Relatórios de Medição de Obras (conforme definido no Termo de Emissão) descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Imobiliário no período e do cronograma físico-financeiro de avanço de obras do Empreendimento Imobiliário do respectivo semestre, bem como de quaisquer outros Documentos Comprobatórios da Destinação que o Agente Fiduciário julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto.

3.11.3. Para os fins deste Termo de Securitização, poderão ser considerados “**Documentos Comprobatórios da Destinação**”: (i) termos quitação; (ii) contratos de compra e venda; (iii) escrituras de compra e venda; (iv) extrato de comprovante de pagamento/transferência; (v) cronograma físico-financeiro; (vi) relatório de obras; (vii) notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha constando: (vii.A) os dados do empreendimento (matrícula e RGI); (vii.B) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo); e (vii.C) dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

3.11.4. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios da Destinação enviados pela Devedora, apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas

elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos com a aquisição, construção ou reforma do Empreendimento Imobiliário, 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.

3.11.5. A Devedora se comprometerá, conforme previsto no Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula 3.11 e de acordo com a cláusula 3.6 do Termo de Emissão.

3.11.6. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo, sendo a data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais a Data de Vencimento dos CRI, de modo que, se por qualquer motivo, ocorra atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não restará configurado qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido no Termo de Emissão) ou evento de resgate antecipado dos CRI, sendo certo que caso haja um descolamento do cronograma físico (incluindo materiais em obra) e do cronograma financeiro do Empreendimento Imobiliário, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão notificar a Devedora, solicitando informações complementares, conforme previsto no Termo de Emissão. 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. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais deverá ser, no máximo, a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a ocorrência de declaração de vencimento antecipado ou de resgate antecipado das respectivas Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à Destinação de Recursos (observadas as regras aplicáveis à liberação de recursos do Fundo de Obra), o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação de Recursos perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.11.7. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo III deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

3.11.8. Adicionalmente ao disposto 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 se obrigará a 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 dos Documentos Comprobatórios da Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

3.11.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora ou pelo Agente de Medição de Construção, conforme aplicável, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Relatórios de Destinação, Relatórios de Medição de Obras, e Documentos Comprobatórios da Destinação.

3.11.10. O Anexo IV descreve a Destinação dos Recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento Imobiliário.

3.11.11. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, emvidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada nas cláusulas acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

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

3.11.13. A Devedora deverá, nos termos do Termo de Emissão, indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, bem como custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das respectivas Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula.

3.12. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não

estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Emissora em nenhuma hipótese, que será administrado por ela, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários serão atribuídos à Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como das respectivas Despesas de administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito deste Termo de Securitização;
- (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco descritos no **Anexo XI** a este Termo de Securitização;
- (v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e
- (vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI as quais estarão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma das Cláusulas abaixo, sendo admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, a critério da Emissora, mediante comunicação ao Coordenador Líder, observados os procedimentos previstos no Boletim de Subscrição.

4.1.1. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI serão destinados à integralização das Notas Comerciais.

4.1.2. Caso os CRI sejam subscritos e integralizados: (i) com deságio, aplicado igualmente para a totalidade dos CRI que sejam integralizados na mesma data, a ser definido no ato de subscrição ou nas Chamadas de Integralização, conforme aplicável, conseqüentemente, as Notas Comerciais

vinculadas aos respectivos CRI serão integralizadas com deságio, ou (ii) com ágio, aplicado igualmente para a totalidade dos CRI que sejam integralizados na mesma data, a ser definido no ato de subscrição ou nas Chamadas de Integralização, conforme aplicável, conseqüentemente, as Notas Comerciais vinculadas aos respectivos CRI poderão ou não ser integralizadas com ágio.

4.1.3. Forma de Subscrição e de Integralização. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de um ou mais Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is). A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no respectivo Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização (admitido, conforme mencionado acima, ágio ou deságio).

4.1.3.1. Os CRI, observados os termos abaixo, serão integralizados, de acordo com os termos dos Boletins de Subscrição, observada satisfação das Condições Precedentes da Primeira Integralização e das Condições Precedentes das Integralizações Subsequentes, conforme Cláusula 4.6.3 e 4.6.5 do Termo de Emissão.

4.1.4. As Chamadas de Integralização para os CRI de cada série, a serem realizadas pela Securitizadora sempre proporcionalmente entre as séries, através do Coordenador Líder, conforme comunicação prévia da Devedora, nos termos de cada Boletim de Subscrição, deverão observar que todas as Chamadas de Integralização deverão ter por objeto a integralização proporcional entre CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, na proporção de 50% (cinquenta por cento) cada, sendo que, a título exemplificativo, para cada CRI 1ª Série integralizado, deverá ser integralizada a mesma quantidade de CRI 2ª Série.

4.1.5. Os CRI subscritos deverão ser integralizados até a Data Limite para Integralização. Os CRI que até a Data Limite para Integralização não tenham sido integralizados serão cancelados pela Securitizadora.

4.1.6. Data de Início da Rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a “Data de Início da Rentabilidade” dos CRI de cada uma das séries será a Data da Primeira Integralização.

4.2. Procedimento de Integralização. A integralização dos CRI será realizada, sempre proporcionalmente entre as séries, via B3, sendo certo que os recursos decorrentes da Primeira Integralização serão depositados na Conta de Livre Movimentação, enquanto os recursos decorrentes das Integralizações Subsequentes serão depositados na Centralizadora e utilizados para o pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais vinculadas às respectivas séries de CRI, conforme previsto na Cláusula 4.1.1, observados os procedimentos de liberação previstos no Termo de Emissão.

4.3. Liberação dos recursos da integralização. Os recursos decorrentes das integralizações dos CRI serão mantidos na Conta Centralizadora para composição do Fundo de Obras, sendo certo que a liberação para a Conta de Livre Movimentação será feita nos termos da Cláusula 4.6.6.1 do Termo de Emissão.

4.4. Prorrogação dos prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao

pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos CRI.

5. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI de cada série será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização monetária incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada uma das séries. A Atualização Monetária CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, considerando o ano com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme a fórmula abaixo:

$$Vna = Vne \times C$$

Onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI de cada série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI de cada série, conforme o caso, após incorporação de juros e atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais,

onde:

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

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

NI_k = valor do número índice do IPCA referente o segundo mês imediatamente anterior a Data de Aniversário, publicado no mês anterior a Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Após a Data de Aniversário respectiva, o “NI_k” corresponderá ao valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

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

dcp = número de dias corridos, entre a Data da Primeira Integralização dos CRI de determinada série (ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso), e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = número de dias corridos, contidos entre a última Data de Aniversário dos CRI e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro. Excepcionalmente para a primeira Data de Aniversário será considerado “dct” igual a 30 (trinta) dias corridos.

Observações:

- (i) o número do IPCA deverá ser utilizado considerando-se o número idêntico de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (iii) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversário consecutivas;
- (iv) considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 20 de cada mês;
- (v) o fator resultante da expressão $[NI(k)/NI(k-1)]^{(dcp/dct)}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.2. Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios, conforme indicados abaixo (“Remuneração dos CRI” ou “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, considerando o ano com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Aniversário, Data de Vencimento, Data de Pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de eventual Amortização Extraordinária dos CRI, Resgate Antecipado dos CRI (nos termos da Cláusula 6 abaixo) ou Amortização Antecipada Obrigatória (exclusive), até a data do seu efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VN_a = Conforme definido no item 5.1, acima;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dcp}{360}}$$

onde:

i = CRI 1ª Série: 9,0000 (nove inteiros) / CRI 2ª Série 10,0000 (dez inteiros);

dcp e **dct** = conforme definidos na Cláusula 5.1 acima.

5.3. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização aplicável aos CRI, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-15 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.3.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”) ou ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora, deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para definirem o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta escritura, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA para o IPCA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.3.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes do acordo entre a Emissora e a Devedora, o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Atualizado desde o dia da sua indisponibilidade.

5.3.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Devedora, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais por ela emitidas, com o consequente resgate da totalidade dos CRI pela Emissora, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI (ou, em caso de não instalação da referida assembleia, da data em que esta deveria ter sido realizada em segunda convocação), pelo Saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal

Unitário Atualizado, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração, devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, desde a data de primeira integralização da respectiva série ou desde a última data de aniversário, e demais encargos eventualmente devidos e não pagos até a data do efetivo resgate antecipado, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, serão utilizadas, para fins do cálculo da Atualização Monetária CRI, as projeções ANBIMA para o IPCA coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA.

5.4. Pagamento da Remuneração. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado dos CRI ou de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI ou Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, conforme as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI previstas no **Anexo I** a este Termo de Securitização. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento prevista neste Termo de Securitização.

5.5. Amortização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, conforme Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em 22 de julho de 2024 (“Data de Amortização dos CRI”), sendo certo que deverá ser observada as possibilidades de Amortização Antecipada Obrigatória (conforme abaixo definido), e sem prejuízo de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 5 do Termo de Emissão. O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula (“Amortização Programada dos CRI”).

$$AM_i = [VNa \times Ta_i]$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da n-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Conforme acima definido.

Ta_i = n-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo I.

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

5.7. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.6 acima, o não

comparecimento dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

5.8. Intervalo entre o recebimento e o pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes às Notas Comerciais, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI aos quais os respectivos Créditos Imobiliários estiverem vinculados.

5.9. Classificação de Risco. Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

5.9.1. As informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais, e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento pelo Agente Fiduciário.

6. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado dos CRI. Observado o disposto na Cláusula 10.3, a Emissora deverá efetuar o resgate antecipado dos CRI de uma ou mais séries nas seguintes hipóteses (sendo cada resgate realizado nos termos dos itens “a” e “b”, abaixo, um “Resgate Antecipado dos CRI”):

- a) caso seja verificado, nos termos do Termo de Emissão, um evento de Resgate Antecipado Obrigatório em Razão de Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais ou evento de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme descrito nas Cláusulas 6.5 e 6.6 abaixo, e os recursos disponibilizados à Emissora em decorrência do resgate de Notas Comerciais em questão sejam suficientes para realizar o resgate antecipado dos CRI de todas as séries totalmente integralizadas, a Emissora deverá resgatar a totalidade das séries; ou
- b) caso seja decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI aos quais as Notas Comerciais estejam vinculadas, conforme previsto na Cláusula 8 abaixo, hipótese em que a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos referidos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária dos CRI. Observado o disposto na Cláusula 10.3, a Emissora deverá efetuar a amortização extraordinária dos CRI, sempre proporcionalmente entre as séries, nas seguintes hipóteses (“Amortização Extraordinária dos CRI”):

- a) caso seja verificado, nos termos do Termo de Emissão, um evento de Resgate Antecipado Obrigatório em Razão de Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais ou evento de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme descrito nas Cláusulas 6.5 e 6.6 abaixo, e os recursos disponibilizados à Emissora em decorrência do resgate de Notas Comerciais em questão não sejam suficientes para realizar o resgate antecipado total dos CRI integralizados, a Emissora deverá realizar a

amortização extraordinária dos CRI integralizados proporcionalmente entre as séries; e

- b) caso, verificado um evento de resgate antecipado das Notas Comerciais que tenha ensejado um Resgate Antecipado dos CRI, os recursos disponibilizados à Emissora tenham sido suficientes para resgatar antecipadamente os CRI integralizados, porém não tenham sido suficientes para resgate dos CRI parcialmente integralizados, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI que não estiverem totalmente integralizados proporcionalmente, na medida dos recursos disponíveis.

6.2.1. A realização da Amortização Extraordinária dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 10.3.1, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, ou do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, sendo que a data de pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento.

6.3. Condições da Amortização ou Resgate. Na ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais pela Devedora, conforme o caso, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, utilizando os recursos decorrentes do referido resgate de Notas Comerciais que sejam vinculadas aos respectivos CRI, nos mesmos termos, prazos e condições – incidindo, inclusive, conforme aplicável, prêmio sobre o saldo devedor dos CRI equivalente ao prêmio incidente sobre o saldo devedor das Notas Comerciais afetadas previsto no Termo de Emissão, no caso do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

6.3.1. As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado serão obrigatoriamente canceladas, e não será permitido o resgate antecipado de fração de Nota Comercial. Ademais, tendo em vista que a Securitizadora será a única titular de Notas Comerciais, fica dispensada a realização de sorteio para fins do resgate antecipado parcial das Notas Comerciais e para o cancelamento das Notas Comerciais resgatadas.

6.4. Valor. A Amortização Extraordinária dos CRI e/ou Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência das hipóteses previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.2, acima, serão realizados pelo Saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou proporção destes, no caso da amortização), conforme aplicável, dos CRI, acrescido (i) da respectiva Remuneração dos CRI, e (ii) exclusivamente no caso de Amortização Extraordinária dos CRI e/ou Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, do prêmio indicado na Cláusula 5.1.1 do Termo de Emissão.

6.5. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data da Primeira Integralização dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”), com a consequente obrigação da Emissora de realizar o resgate antecipado dos CRI. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente (a) ao Valor Nominal Unitário (ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração das

Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização das Notas Comerciais, ou a data de pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário (ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo e (c) caso o Resgate Antecipado Facultativo seja efetuado com recursos aportados pelos sócios da Devedora ou pela Garantidora, de prêmio equivalente a 3% (três inteiros por cento) incidente sobre o montante total dos itens (a) e (b), nos termos do Termo de Emissão. Para fins de clareza, o prêmio a que se refere o item (c) desta Cláusula não será devido caso o pagamento seja realizado com recursos oriundos do fluxo de pagamento das próprias Unidades Autônomas.

6.6. Resgate Antecipado Obrigatório em Razão de Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais. Caso, durante a vigência das Notas Comerciais, seja verificado um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Termo de Emissão), ficará a Devedora obrigada a realizar o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Obrigatório em Razão de Evento de Inadimplemento”), com a consequente obrigação da Emissora de realizar o resgate antecipado dos CRI. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório em Razão de Evento de Inadimplemento, o valor devido à Emissora será equivalente (a) ao Valor Nominal Unitário (ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável) das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais ou a Data de Pagamento das Notas Comerciais anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório em Razão de Evento de Inadimplemento, incidente sobre o Valor Nominal Unitário (ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável) das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório em Razão de Evento de Inadimplemento, não incidindo, nesta hipótese, qualquer prêmio.

6.7. Amortização Facultativa das Notas Comerciais. Não haverá hipóteses de amortização facultativa das Notas Comerciais.

6.8. Amortização Antecipada Obrigatória pelo Excesso de Fluxo. Previamente à obtenção do Habite-se para as Unidades Autônomas, conforme a Cascata de Pagamento Pré-Habite-se, 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, que sobejarem após a realização da Liberação Prioritária (conforme definida no item “viii” da Cascata de Pagamento Pré-Habite-se), deverão ser utilizados para realizar a amortização extraordinária obrigatória do CRI (“Amortização Antecipada Obrigatória pelo Excesso de Fluxo”).

6.9. Amortização Antecipada Obrigatória pela Antecipação de Parcelas. Antes ou depois da obtenção do Habite-se para as Unidades Autônomas, os Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, provenientes da antecipação integral de parcelas futuras das Unidades Autônomas, parcelas de “chaves” e/ou parcelas de “financiamento” das Unidades Autônomas, serão integralmente utilizados para amortização dos débitos da Devedora vinculados às Notas Comerciais e, conseqüentemente, a amortização extraordinária obrigatória do CRI (“Amortização Antecipada Obrigatória pela Antecipação de Parcelas”, em conjunto com a Amortização Antecipada Obrigatória pelo Excesso de Fluxo, a “Amortização Antecipada Obrigatória”).

6.10. Comunicação. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário e à B3, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência, sobre a realização de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso.

6.11. Ciência do Agente Fiduciário. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária dos CRI, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e a Amortização Antecipada Obrigatória, conforme aplicável, serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e, no caso da amortização, alcançará todos os CRI, proporcionalmente ao seu Saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável.

7. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos e Atos Relevantes: Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores, observado o disposto na Cláusula 17.2, abaixo.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo colocá-lo à disposição dos investidores em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês de referência.

7.3. A Emissora obriga-se a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas normas e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, aquelas emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

7.4. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

7.5. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis 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 Agente Fiduciário.

7.6. A Emissora obriga-se a informar e enviar declaração anual, o organograma societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. A declaração anual, assinada pelo (s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, deverá atestar que (a) permanecem válidas as disposições contidas no Documentos da Operação; (b) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

7.7. Responsabilidade da Emissora e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

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

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, apta para realizar a presente Emissão de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (e) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;

- (f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM 17 e na Resolução CVM 60;
- (g) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;
- (h) está cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (i) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (l) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;
- (m) a Emissora observa e cumpre as Leis Anticorrupção, 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;
- (n) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;
- (o) inexistente contra si processo de falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(p) a Emissora é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários; e

(q) os Créditos Imobiliários estão livres e desembaraçados de ônus.

7.8. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, cópias das demonstrações financeiras auditadas da Emissora e do Patrimônio Separado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório do auditor independente;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação, observado que tal obrigação apenas será exigível da Emissora caso tais documentos tenham sido entregues pela Devedora, nos termos da legislação vigente.

7.9. Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado. A Emissora divulgará, no prazo de até 3 (três) meses contados do término de cada exercício social, encerrado no dia 31 de março de cada ano, ou na data de sua divulgação, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados e auditados por auditor independente.

7.10. Declarações Regulamentares: Os modelos das declarações exigidas da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

7.11. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

7.12. Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, sujeita às disposições deste Termo de Securitização.

7.12.1. Demais Obrigações: A Emissora obriga-se, ainda, a:

(a) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) 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;

- (b) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (c) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (d) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (e) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado por decisão judicial transitada em julgado; e
- (f) assegurar que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

8. VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. A Emissora poderá considerar todas as obrigações decorrentes da emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI aos quais estejam vinculadas, antecipadamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação (salvo pela notificação ou cobrança mencionada), judicial ou extrajudicial, à Devedora ou consulta aos Titulares dos CRI e exigir o imediato pagamento dos valores devidos pela Devedora nos termos Cláusula 8.3 abaixo, no âmbito da referida Emissão de Notas Comerciais (“Evento de Vencimento Antecipado Automático”), se a Devedora e/ou a Garantidora, conforme o caso, deixar(em) de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação dos quais a Devedora ou a Garantidora sejam parte ou interveniente anuente, desde que não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do seu vencimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico.

8.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1 acima, na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo, a Securitizadora poderá considerar o vencimento antecipado da emissão de Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas (a) e 8.2.2, abaixo, e exigir o imediato pagamento dos valores devidos pela Devedora nos termos da Cláusula 8.3 abaixo, na ocorrência de qualquer das hipóteses descritas abaixo, no âmbito da emissão de Notas Comerciais (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com o Evento de Vencimento Antecipado

Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (a) invalidade, nulidade, inexecuibilidade ou ineficácia deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;
- (b) alteração do objeto social da Garantidora ou da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Garantidora ou da Devedora;
- (c) existência de decisão judicial, arbitral ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Garantidora ou Devedora, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Garantidora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso da Devedora; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;
- (d) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), controladoras, coligadas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias (“Grupo Econômico”) tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Notas Comerciais, esse Termo de Securitização, qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;
- (e) transformação da forma societária da Garantidora, de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, ou a Garantidora deixar de ser companhia aberta;
- (f) destinação dos recursos da Emissão em desconformidade com o previsto na Cláusula 3.6.1 do Termo de Emissão;
- (g) redução de capital social da Garantidora e/ou da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Garantidora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Garantidora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Garantidora, por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;
- (i) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora,

por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

- (j) caso este Termo de Securitização ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- (k) caso existam passivos ambientais, administrativos ou de qualquer outra natureza ou, ainda, caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Empreendimento Imobiliário que impossibilitem o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário ou possam gerar atraso superior a 6 (seis) meses no cronograma de obras, que será que será apontado antecipadamente pelo Agente de Medição de Construção no Relatório de Medição de Obras (conforme definido no Termo de Emissão);
- (l) caso as obras do Empreendimento Imobiliário sofram embargos judiciais ou extrajudiciais que resultem em paralização das obras em prazo superior a 6 (seis) meses ininterruptos, apontada pelo Agente de Medição de Construção no Relatório de Medição de Obra;
- (m) caso o Agente de Medição de Construção indique que a emissão do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário ocorrerá em prazo superior a 6 (seis) meses a contar da data prevista para o “Habite-se”, a qual poderá ser alterada em comum acordo nos termos dos documentos da Operação *Equity* (conforme definido no Termo de Emissão) em até 30 (trinta) dias contados da data de lançamento do Empreendimento Imobiliário;
- (n) caso o Agente de Medição de Construção indique atraso na emissão da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida da União relativa à obra de construção civil emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil superior a 60 (sessenta) dias contados da data de emissão do Habite-se, ressalvadas as hipóteses de exigências ou morosidade apresentadas pelos órgãos competentes, quando o prazo aqui previsto será prorrogado pelo mesmo prazo necessário para cumprimento das exigências e obtenção dos documentos, devendo ser comprovada ainda a diligência da Garantidora e que todos os documentos essenciais foram apresentados tempestivamente na forma solicitada aos respectivos órgãos;
- (o) não pagamento, na data de vencimento original ou após expirado o prazo de purga da mora (se houver), de qualquer dívida e/ou obrigação financeira da Garantidora, contraída no mercado financeiro e/ou de capitais, no mercado local ou internacional, não previstas no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Garantidora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso da Devedora; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanados nos respectivos prazos de cura;
- (p) protesto de títulos contra a Garantidora ou a Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Garantidora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das Devedora; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, exceto se, tiver sido validamente comprovado aos titulares das Notas Comerciais que o(s) protesto(s) foi(ram) (i)

cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado(s) ou suspenso(s); ou (iii) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;

- (q) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos sócios da Devedora, exceto pelas distribuições ao Maxi Renda conforme previsto nos documentos da Operação *Equity*;
- (r) caso haja incompletude, inveracidade, imprecisão, inexatidão e/ou omissão de quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pela Garantidora no âmbito deste instrumento e/ou nos Documentos da Operação;
- (s) em caso de (a) insolvência ou pedido de autofalência da Devedora, da Garantidora e/ou suas subsidiárias, controladas e coligadas, ou ainda, pedido de falência da Devedora, da Garantidora, e/ou suas subsidiárias, controladas e coligadas, não elidido no prazo legal; ou (b) pedido por parte da Devedora, da Garantidora, e/ou suas subsidiárias, controladas e coligadas, 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 se a Devedora, a Garantidora, e/ou suas subsidiárias, controladas e coligadas, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (t) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, e/ou pela Garantidora, de qualquer de suas obrigações, nos termos deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (u) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Garantidora ou a Devedora, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos seguintes casos: (i) pela incorporação, pela Garantidora (de tal forma que a Garantidora seja a incorporadora), de qualquer de suas controladas, não incluída na presente exceção a incorporação da Devedora, cujas quotas serão objeto de Alienação Fiduciária de Quotas; ou (ii) mediante aprovação prévia do Agente Fiduciário, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com esse fim;
- (v) caso ocorra questionamento judicial pela Garantidora, pela Devedora e/ou suas subsidiárias, controladas e coligadas em relação à validade, vigência e eficácia de quaisquer dos Documentos da Operação;
- (w) caso ocorra qualquer hipótese de vencimento antecipado de dívidas em operação bancária ou de mercado de capitais nacional ou no exterior em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas e caso ocorra protestos de títulos contra a Garantidora em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado que o(s) protesto(s) foi(ram) (a) cancelado(s) ou suspenso(s) ou (b) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo no prazo de 15 (quinze) dias;

- (x) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico tentarem ou praticarem qualquer ato judicial ou arbitral visando revisar as Notas Comerciais, o Termo de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;
- (y) caso ocorra arresto, sequestro, penhora, expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco, ou qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, que resulte na perda, pela Devedora da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos;
- (z) caso haja um atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias em relação ao cronograma físico (incluindo materiais em obra) do Empreendimento Imobiliário aprovado no início da Emissão de Notas Comerciais, sendo que a data estimada para a Conclusão do Empreendimento (conforme definido no Termo de Emissão) é, nesta data, 30 de setembro de 2027 (“Data Estimada da Conclusão do Empreendimento”);
- (aa) em caso de qualquer decisão no âmbito de uma demanda, processo ou reclamação (tais como mas não se limitando à fraude à execução, fraude contra credores e insolvência dos proprietários registrais) envolvendo a aquisição do imóvel do Empreendimento Imobiliário, pela Devedora que impeça, embarace ou ameace a propriedade, posse e livre e irrestrito uso, gozo e disposição de forma direta ou indireta, do referido imóvel, cujos efeitos não sejam revertidos ou suspensos no prazo legal ou no prazo de 30 (trinta) dias corridos, o que for inferior;
- (bb) em caso de evicção de todo ou de parte do Imóvel do Empreendimento Imobiliário ou qualquer outro defeito ou vício que impeça, embarace ou ameace a propriedade, posse e o livre e irrestrito uso, gozo e disposição, de forma direta ou indireta, do referido Imóvel, inclusive em decorrência de questões (tais como, mas não se limitando à fraude à execução, fraude contra credores e insolvência dos proprietários tabulares) envolvendo os imóveis anteriores e os antecessores na propriedade do referido imóvel;
- (cc) na hipótese de os Direitos Creditórios serem direcionados a qualquer conta corrente que não a Conta Centralizadora, sempre que o inadimplemento não for sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que para tanto a Devedora for notificada pela Securitizadora;
- (dd) na hipótese de a Devedora, a Garantidora e/ou seu Grupo Econômico não observarem ou cumprirem rigorosamente as Leis Anticorrupção, inclusive contra a lavagem de dinheiro;
- (ee) inobservância pela Devedora, pela Garantidora e/ou por seu Grupo Econômico não observem ou comprovadamente não cumpram rigorosamente Legislação Socioambiental, inclusive, mas não limitado a, no que se refere à inexistência de trabalho escravo, análogo ao escravo e/ou infantil, saúde e segurança ocupacional;
- (ff) caso o Relatório de Medição de Obras aponte atraso na Conclusão do Empreendimento (considerando a Data Estimada da Conclusão do Empreendimento – conforme definido no Termo de Emissão) em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias, podendo tal data ser prorrogada em comum acordo nos termos dos documentos da Operação *Equity*;

- (gg) inadimplemento, pela Devedora ou pela Garantidora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão e/ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
- (hh) não observância, pela Devedora, dos índices financeiros abaixo (“Índices Financeiros”), sendo certo que a verificação será realizada mensalmente pela Securitizadora, todo 2º (segundo) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento, devendo a primeira verificação ser realizada em 15 de agosto de 2024:

$$\frac{\text{(Total de Recebíveis Elegíveis PV (*))}}{\text{Saldo Devedor atualizado}} > 1,40$$

* “Total de Recebíveis Elegíveis PV” = valor presente dos recebíveis, líquido de permutas, comissão e impostos. Na hipótese de atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias de qualquer parcela do respectivo contrato, todos os recebíveis decorrentes dos contratos das unidades que se enquadrem em tal critério, deverão ser desconsiderados integralmente do cálculo do “Total de Recebíveis”.

* “Saldo Devedor Atualizado” = saldo devedor das Notas Comerciais.

$$\frac{\text{(Total de Recebíveis PV + Total Estoque Valor de Venda PV (**))}}{\text{(Custo de Construção raso remanescente atualizado* + Saldo Devedor atualizado)}} > 1,40$$

** “Total Estoque Valor de Venda PV” = a precificação do estoque e sua disposição na curva projetada de vendas serão definidos no relatório a ser encaminhado pelo *servicer*, considerando a média por metro quadrado, dos últimos seis meses: (i) das unidades da torre 1 e 2 em conjunto; e (ii) das unidades da torre três.

* “Custo de Construção raso remanescente atualizado” correspondente ao indicado pelo Agente de Medição

$$\frac{\text{(Custo de Construção raso remanescente atualizado + Saldo Devedor atualizado)}}{\text{(Total de Recebíveis Elegíveis PV + Total Estoque Valor de Venda x 60%)}} < 65\%$$

Na apuração dos Índices Financeiros: (1) na hipótese de atraso igual ou superior a 90 dias de qualquer parcela do respectivo contrato, todos os recebíveis decorrentes dos contratos das Unidades Autônomas que se enquadrem em tal critério serão consideradas distratadas e o seu valor recalculado com base nos conceitos de “Total Estoque Valor de Venda PV” e de “Total Estoque Valor de Venda”, e (2) os valores recebidos até então das referidas unidades serão descontados integralmente do “Total de Recebíveis PV” (como se a devolução em caso de distrato fosse de 100% dos valores recebidos).

- (ii) não observância, pela Garantidora, dos índices financeiros abaixo (“Índices Financeiros Garantidora”), sendo certo que a verificação será realizada anualmente em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento das demonstrações financeiras conforme Clausula 8.1, a primeira verificação será realizada até 2025:

Covenant Dívida < 0,5

Covenant Recebíveis > 1,3, ou *Covenant Recebíveis* < 0

Onde:

Covenant Dívida = (Dívida líquida + Imóveis a pagar) / PL e

Covenant Recebíveis = (Contas a receber + Receita a apropriar + Estoque a valor de mercado + Terreno e Adiantamento de Terreno) / (Dívida líquida + Imóveis a pagar + Custos a apropriar).

8.2.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 8.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência de sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, conforme disposto neste Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em primeira ou segunda convocação, estiverem presentes, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação da(s) série(s) em questão, e houver aprovação da maioria dos presentes para que a Securitizadora não considere o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI aos quais estejam vinculadas, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado de tais Notas Comerciais.

8.2.2. Na hipótese de não aprovação da não declaração do Vencimento Antecipado, conforme Cláusula (a) acima, ou de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula (a) acima em primeira e segunda convocação e/ou de não aprovação por falta de quórum, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas e declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais afetadas pelo evento em questão, adotando os procedimentos previstos no Termo de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.3 abaixo.

8.3. Observado o disposto nas Cláusulas 8.1 e 8.2 e subcláusulas acima, ocorrendo o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, a Devedora ficará obrigada a realizar o pagamento referente à totalidade das Notas Comerciais, compreendendo o saldo do valor nominal unitário ou o

valor nominal unitário atualizado, conforme aplicável, das Notas Comerciais em questão, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Notas Comerciais, ou a data de pagamento de Remuneração das Notas Comerciais anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como dos demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento, apurado na forma da lei e de acordo com o disposto Termo de Emissão, em até 3 (três) Dias Úteis contados da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme procedimentos previstos no Termo de Emissão.

8.3.1. A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada à Securitizadora, pela Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência pela Devedora. O descumprimento pela Devedora do dever de comunicar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado à Securitizadora no prazo referido acima não impedirá a Securitizadora de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, nos termos das Cláusulas 8.1 e/ou 8.2 e subcláusulas acima.

9. GARANTIAS

9.1. Garantias. As seguintes garantias serão constituídas e formalizadas em favor da Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, no âmbito do Termo de Emissão e Contratos de Garantia, para fins de assegurar o fiel, pontual e integral e imediato cumprimento de todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, o que inclui mas não se limita ao pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, incluindo o Valor Nominal Unitário (ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável), a Remuneração e, se for o caso, os Encargos Moratórios, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, inclusive custos referentes à escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador, o pagamento das comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações principais, acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, custas, honorários e despesas dos demais prestadores de serviços da Emissão de Notas Comerciais e da Emissão, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às Notas Comerciais e à CCI devidos pela Devedora, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos e todo e qualquer custo incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado a que os CRI estarão afetados (“Obrigações Garantidas”):

- (i) Alienação Fiduciária de Imóvel. A alienação fiduciária do terreno do Empreendimento Imobiliário e das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário, conforme “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrada pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente);

- (ii) Alienação Fiduciária de Quotas. A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Devedora, conforme “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado pela Garantidora, o Maxi Renda, a Securitizadora e, na qualidade de interveniente anuente, a Devedora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” e “Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente);
- (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora, oriundos da venda e/ou da exploração econômica das Unidades Autônomas (“Contratos Imobiliários”), bem como eventuais rendimentos decorrentes destes recursos e demais valores depositados na Conta Centralizadora (“Direitos Creditórios”), conforme “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” e, em conjunto com a Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os “Contratos de Garantia”) a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Quotas, as “Garantias Reais”), observado que os recursos depositados na Conta Centralizadora serão utilizados na forma das Cascatas de Pagamentos; e
- (iv) Aval. A garantia fidejussória prestada pela Garantidora (“Aval” e, em conjunto com as Garantias Reais, “Garantias”).

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, a Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, mediante aditivo ao presente Termo de Securitização, uma vez constituídos os Créditos Imobiliários.

10.1.1. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

10.2. Custo de Administração. A Emissora fará jus ao recebimento mensal do Custo de Administração, no valor mensal de R\$ 3.6000,00 (três mil e seiscentos reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI. O Custo de Administração será acrescida de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; e (v) IR e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.2.1. O Custo de Administração será custeado (i) no caso da primeira parcela, com recursos decorrentes da primeira integralização dos CRI, e (ii) em relação às demais parcelas, pelo Patrimônio Separado, sendo custeado pelo Fundo de Despesas, mantido às expensas da Devedora, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, de forma proporcional aos meses de atuação da Securitizadora. Caso os recursos do Fundo de Despesas ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com o Custo de Administração.

10.2.2. O Custo de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

10.2.3. A remuneração definida na Cláusula 10.2 acima não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (edital de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Titulares dos CRI etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, quando for o caso, e despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas às expensas do Patrimônio Separado.

10.2.4. Ocorrendo impontualidade no pagamento do Custo de Administração, serão devidos desde a data da inadimplência, até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

10.3. Ordem de prioridade de pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, observado o previsto na Cláusula 10.3.1, abaixo, 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 Prioridade de Pagamentos”), sendo certo que, até a quitação integral das Notas Comerciais, os recursos depositados na Conta Centralizadora, em decorrência da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, deverão respeitar a Cascata de Pagamento:

(i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento, em caso de indisponibilidade de recursos no Fundo de Despesas e inadimplemento das obrigações da Devedora, 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, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

- (ii) recomposição do Fundo de Despesas até o limite do Valor do Fundo de Despesas, se aplicável, observado o disposto no Termo de Emissão;
- (iii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI de todas as Séries;
- (iv) pagamento de eventual Remuneração dos CRI de todas as Séries em atraso;
- (v) pagamento da Remuneração do período em referência dos CRI de todas as Séries;
- (vi) Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6, acima, e na Cláusula 10.3.1, abaixo, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização;
- (vii) amortização ordinária dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.3.1. Fica desde já estabelecido que, observado o quanto disposto na Cláusula 10.3 acima, em relação à aplicação dos valores oriundos dos Créditos Imobiliários para os pagamentos referentes a cada série: (i) todas as séries de CRI terão igual prioridade entre si no pagamento de despesas, encargos moratórios e juros remuneratórios, não havendo qualquer senioridade ou subordinação entre eles, observado o disposto na Cláusula 10.3.2, abaixo; (ii) em relação ao resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, os valores dos Créditos Imobiliários deverão ser utilizados para realizar, primeiramente, a amortização extraordinária dos CRI ; e (iii) em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, quaisquer recursos disponibilizados para pagamento das obrigações declaradas vencidas deverão ser utilizados para amortizar *pari passu* ou resgatar a totalidade de todos os CRI, sem qualquer ordem ou prioridade entre séries.

10.3.2. Caso (i) os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários não sejam suficientes para pagar de forma integral a Remuneração e/ou a amortização programada da totalidade dos CRI ou (ii) após o evento de *Cash Sweep* (conforme definido no Termo de Emissão), os referidos valores não sejam suficientes para realizar o Resgate Antecipado dos CRI, os recursos deverão ser destinados ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI com base na proporção do saldo devedor entre as Séries.

10.3.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e serão utilizados para pagamento, conforme Cascata de Pagamento, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

10.3.4. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes integrando o Patrimônio Separado, exceto multas, encargos ou penalidades

devidas nos termos do Termo de Emissão, estes serão devolvidos à Devedora líquidos de tributos, conforme aplicável, ressalvados eventuais benefícios fiscais, pertencentes à Securitizadora.

10.4. Patrimônio Separado. Os créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário a ser instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22. Todos os recursos oriundos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Investimentos Autorizados.

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

10.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

10.6. Auditoria do Patrimônio Separado. O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

10.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá 31 de março de cada ano.

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

- (i) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Emissora;
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado;
- (iii) receber, em nome do Patrimônio Separado, todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos e/ou de eventual indenização; e

- (iv) cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face da Devedora, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos.

10.7.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio, realizará a administração do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e poderão ser reconhecidos pela Emissora, e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

10.8. Hipótese de responsabilização da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por dolo, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada em processo judicial transitado em julgado, observado que a Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo 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 MP 2.158-35.

10.9. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do § 1º do artigo 30 da Lei nº 14.430 e artigo 39 inciso I da Resolução CVM 60.

10.9.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI indicada na Cláusula 10.9, deverá ser convocada na forma da Cláusula 14 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do CRI em Circulação; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes, nos termos do § 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430 e artigo 28 da Resolução CVM 60.

10.9.2. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI indicada na Cláusula 10.9, acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e do § 4º do artigo 30 da Lei nº 14.430. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial indicada na Cláusula 10.9, acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial indicada na

Cláusula 10.9, acima, seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida;
- (vii) assegurar, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários 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;
- (viii) não ter qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme **Anexo VIII** deste Termo de Securitização;
- (x) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que for registrada junto ao Cartórios de Registro de Imóveis competente, e do

Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, quando de seu registro nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura dos respectivos instrumentos, os contratos das Garantias deverão ser registrados nos termos previstos nos Documentos da Operação, e existe o risco de atrasos em razão de burocracia e de eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. O Aval constituído é uma garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir, garantia fidejussória prestada pela Garantidora em favor de terceiros, e ainda, o Aval pode ser afetado pela existência de dívidas da Garantidora de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência, sendo que a análise realizada não contemplou exaustivamente todo ou em parte, o passivo da Garantidora. Adicionalmente, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

- (xi) que atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VIII** do presente Termo de Securitização.

11.3. Deveres do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual elaborado nos termos da Resolução CVM 17, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, das localidades onde se situem os Imóveis e/ou onde se localizam as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora ou da Devedora ou da Garantidora, conforme o caso;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
- (xiii) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xvii) uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário; e
- (xviii) disponibilizar, quando cabível, no seu website, aos Titulares dos CRI, as informações eventuais previstas no artigo 17 da Resolução CVM 17 recebidas pela Emissora.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado (inclusive do Fundo de Despesas) e às expensas da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, (ii) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização dos CRI e, as demais, nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, e (iii) por cada verificação semestral da destinação de recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida na data da assinatura do presente Termo de Securitização à título da verificação da Destinação de Recursos, e as demais verificações devidas a cada semestre até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer comunicação do cancelamento da operação.

11.4.1. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário 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 execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) 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; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do “Relatório de Horas” à Emissora.

11.4.2. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, incluindo a hora-homem, 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.

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

11.4.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito

da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

11.4.5. As parcelas citadas nos itens acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social 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 nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

11.4.7. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora anteciparão ao Agente Fiduciário 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 negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos 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 Emissora 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou da Devedora, 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/CETIP.

11.4.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.4.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

11.5. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- (i) na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário;
- (ii) aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim;
- (iii) a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento a este Termo de Securitização;
- (iv) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- (v) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- (vi) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado; e
- (vii) o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

11.6. Hipóteses de substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430; ou
- (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 acima.

11.7. Agente Fiduciário substituto. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.9. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Investidores.

11.10. Outras emissões. O Agente Fiduciário declara atuar como agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, nos termos do § 2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, listadas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

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

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

11.13. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

12. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

12.1. Escriturador: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

12.1.1. O Escriturador poderá ser substituído, não sendo necessária a convocação prévia de uma Assembleia Especial, nas hipóteses previstas no item 12.6 abaixo.

12.1.2. Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas no item 12.6 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

12.2. Banco Liquidante: O Banco Liquidante contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) se o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iv) haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; (v) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; (vi) ao fim da vigência do contrato; ou (vii) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Banco Liquidante.

12.2.1. Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

12.3. Custodiante: O Custodiante foi contratado pela Emissora para realizar a custódia dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Declaração de Custódia, a ser assinada nos termos do **Anexo X** deste Termo de Securitização (sendo que a declaração deverá ser reassinada, quando do aditamento do Termo de Securitização para fins de atestar a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI), devendo receber, fazer a custódia e a guarda dos Documentos Comprobatórios e diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem.

12.3.1. O Custodiante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses previstas no item 12.6 abaixo.

12.3.2. Caso a Emissora e/ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Custodiante sem a observância das hipóteses previstas no item 12.6 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de

Securitização.

12.4. Auditor Independente e Contador do Patrimônio Separado: O Auditor Independente contratado pela Emissora para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado contratado pela Emissora para realizar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/76 e na Resolução CVM nº 60. Tais prestadores poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses previstas no item 12.6 abaixo.

12.5. B3: A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados. Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Especial, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas na Cláusula 12.6 abaixo, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, e aprovada pela totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação.

12.6. Substituição Automática. O Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, o Auditor Independente e/ou a B3 poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada pela Emissora, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia, do contrato celebrado com o Auditor Independente e/ou com a B3; (iii) caso o Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, o Auditor Independente e/ou a B3 encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, do Contador do Patrimônio Separado, do Auditor Independente ou da B3 para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários, de contador de patrimônio separado, de auditoria independente ou da câmara de liquidação e custódia, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, o Auditor Independente e/ou a B3 suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, pelo Auditor Independente e/ou pela B3; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Custodiante, ao Contador, ao Auditor Independente e/ou à B3 nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, o Auditor Independente e/ou a B3 e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Custodiante, do Escriturador, do Contador do Patrimônio Separado, do Auditor Independente ou da B3, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; (ix) se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; e (x) no caso de

fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, o Custodiante, o Contador do Patrimônio Separado, o Auditor Independente ou a B3, conforme o caso.

12.6.1. Nos casos previstos no item 12.6 acima, o novo Escriturador, Custodiante, Contador do Patrimônio Separado, Auditor Independente e/ou B3 devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Custodiante, do Contador do Patrimônio Separado, do Auditor Independente e/ou da B3 de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.6.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam os itens acima enumerados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

12.7. Escriturador das Notas Comerciais. A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, atuará como escriturador das Notas Comerciais, as quais serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, conforme previsto no Termo de Emissão.

13. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Transferência. Caso seja verificada qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 13.4, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado

13.2. Assembleia relativa ao Patrimônio Separado. Em até 15 (quinze) dias contados do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula 13.5.1 abaixo.

13.3. Deliberação relativa ao Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, ou **(ii)** pela continuidade de sua administração pela Emissora ou por nova securitizadora (conforme o caso), fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

13.4. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou Destituição da Emissora. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário conforme Cláusulas abaixo:

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

- (iii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iv) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os recursos, e por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento; e
- (vi) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e
- (vii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado até que seja nomeada uma nova Securitizadora.

13.5. Deliberação relativa ao Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, ou **(ii)** pela continuidade de sua administração por nova securitizadora (conforme o caso), fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

13.5.1. Em até 15 (quinze) dias contados do seu conhecimento de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou da destituição da Emissora, o Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deverá ser convocada na forma da Cláusula 14 abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI que for deliberar, especificamente, sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado e será instalada 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. As deliberações pelas normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado a serem tomadas nesta Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, enquanto a deliberação pela substituição da Securitizadora deverá ser tomada por Titulares dos CRI que detenham, ao menos, 50% dos CRI em Circulação na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.5.2. O Agente Fiduciário dos CRI ou a nova securitizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI e (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.5.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos respectivos Titulares dos CRI, mediante dação em pagamento, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 14 abaixo, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.5.4. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Emissora comprovadamente tomar ciência do evento.

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

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas recorrentes da Emissão, à exclusivo critério da Emissora;
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (iii) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção;
- (iv) na hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e
- (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

13.5.6. Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 13.5.5 acima, caberá a Emissora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração

ou liquidação do Patrimônio Separado.

- 13.5.6.1.** A referida Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e deverá ser convocada com 15 (quinze) dias de antecedência, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem qualquer número dos CRI em Circulação e deverá ser convocada com 8 (oito) dias de antecedência, sendo a deliberação tomada, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes.
- 13.5.6.2.** Caso a Assembleia Especial (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no art. 30, parágrafo 6º e art. 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 13.4 e seguintes deste Termo de Securitização, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.
- 13.5.6.3.** Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, e observado o disposto no item 13.5.6.2, acima, a Emissora, ao seu livre critério, poderá entregar os Créditos Imobiliários e as aos Titulares de CRI, no estágio em que se encontrarem, como forma de quitação dos CRI, encerrando assim o Patrimônio Separado.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL

14.1. Realização da Assembleia Especial. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, presenciais ou digitais, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

14.1.1. Os titulares dos CRI de todas as séries deverão se reunir em Assembleia Especial única.

14.2. Competência para convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI.

14.3. Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI far-se-á mediante o envio da convocação, na forma da Cláusula 17 deste Termo de Securitização, pela Emissora, aos Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, devendo também disponibilizar a convocação na rede mundial de computadores que contêm as informações do Patrimônio Separado, sendo que exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, o prazo de

antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias e de segunda convocação de 8 (oito) dias,

14.4. Instalação: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

14.4.2. No caso da possibilidade de realização de assembleia à distância, por meio eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, na forma do artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.4.3. As informações requeridas na Cláusula 14.4.2 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

14.4.4. O boletim de voto a distância, poderá observar o modelo constante do Anexo M da Resolução CVM 81, ou conforme norma que venha a substituí-la.

14.5. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Somente podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI os Titulares dos CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

14.6. Consulta formal. Os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre temas das Assembleias Especiais por meio de processo de consulta formal, sem a reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.7. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, de forma escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60.

14.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais.

14.10. Dispensa de convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os Titulares do CRI.

14.11. Deliberações. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação que representem a maioria de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, salvo se **(i)** a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou **(ii)** se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização.

14.11.1. As deliberações relativas à(s) (i) alteração das seguintes características dos CRI: (a) Remuneração e atualização monetária, sua forma de cálculo e datas de pagamento, (b) Valor Nominal Unitário, (c) amortização; (d) Data de Vencimento; e (e) Encargos Moratórios; (ii) alteração dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iii) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial previstos neste Termo de Securitização; (iv) orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação à alteração da redação e/ou exclusão de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais; (v) alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e/ou Amortização Extraordinária dos CRI; e (vi) deliberações referentes à renúncia ou ao perdão temporário (waiver), dependerão de aprovação de, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira convocação ou em segunda convocação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

14.11.2. Adicionalmente, as seguintes competências, a título exemplificativo, são exclusivas da Assembleia Especial de Titulares de CRI:

- (i) aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes;
- (ii) alterações neste Termo de securitização, exceto nos casos já previamente aqui previstos;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Resolução CVM 60;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização;
- (v) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) substituição do Agente Fiduciário;

(vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60; e

(viii) deliberação sobre Taxa Substitutiva.

14.11.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização, dever-se-á observar o disposto nas Cláusulas 8.2.1 e 8.2.2.

14.12. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

14.13. A Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônios Separados, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Investidores serão arcados pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais e na sua inadimplência, pelo Patrimônios Separado.

14.14. Leis Aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 11.076, na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária nas regulamentações específicas de CRI.

14.15. Validade. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Especial.

14.16. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via sistema próprio para tanto, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, exceto se a deliberação em Assembleia Especial for divergente em relação a esta disposição.

14.17. Novas Séries. Nos termos do item “x”, do art. 22 da Lei nº 14.430, o presente Termo de Securitização poderá ser aditado, mediante instrução dos Titulares dos CRI, para fins de inclusão de novas séries de CRI desde que observados os requisitos de complementação de lastro, quando for o caso.

15. DESPESAS

15.1. Todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação, conforme previstas no Anexo XIII (“Despesas”), serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados (i) diretamente pela Devedora ou (ii) pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora,

com recursos do Patrimônio Separado (inclusive com recursos do Fundo de Despesas), observadas as regras de recomposição do Fundo de Despesas previstas na Cláusula 15.8 e o disposto nesta Cláusula 15.

15.2. As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, conforme listadas no **Anexo XIII** (“Despesas Iniciais”), serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos oriundos da primeira integralização de Notas Comerciais, com recursos originados na integralização dos CRI.

15.3. A fonte de pagamentos das despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, conforme listadas no **Anexo XIII** (“Despesas Recorrentes”) e das Despesas Extraordinárias serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o pagamento das respectivas Despesas:

- (i) Fundo de Despesas, observadas as disposições contidas na Cláusula 15.8; e
- (ii) Devedora, com recursos próprios.

15.4. As Despesas pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

15.5. Despesas Extraordinárias. Quaisquer despesas não recorrentes, estejam elas ou não mencionadas expressamente no **Anexo XIII** ou neste Termo de Securitização, necessárias para a manutenção da Operação e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos titulares dos CRI (“Despesas Extraordinárias”), serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas (ou diretamente pela Devedora, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas). As Despesas Extraordinárias podem incluir: (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, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item; (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 especiais de titulares dos CRI. O pagamento das Despesas Extraordinárias não necessitará de prévia aprovação da Devedora desde que os valores cobrados em relação a tais despesas estejam em linha com valores razoáveis de mercado.

15.6. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora, por qualquer Despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, em caso de

insuficiência do Fundo de Despesa.

15.6.1. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora.

15.6.2. O não reembolso das Despesas, nos termos acima, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento e no Termo de Emissão.

15.6.3. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora estará obrigada a incorrer em antecipação de despesas e/ou suportar despesas com recursos próprios.

15.6.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

15.7. Transferência de recursos à Devedora. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, caso, após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização e juros dos CRI e dos custos e despesas do Patrimônio Separado, sobejarem valores disponíveis na Conta Centralizadora, tais recursos e/ou créditos, incluindo seus rendimentos, devem ser restituídos pela Securitizadora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora na Conta de Livre Movimentação indicada pela Devedora, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

15.7.1. Indenização. Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora e a Garantidora, de forma irrevogável e irretroatável, se obrigam a manter indene e a indenizar a Emissora, seus diretores, conselheiros e empregados, por todos e quaisquer prejuízos, danos, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios, mas excluindo lucros cessantes e danos indiretos) diretamente incorridos e comprovados pela Securitizadora em razão (i) do descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Securitização e dos demais Documentos das Operações; (ii) das declarações prestadas pela Devedora serem falsas, incorretas ou inexatas; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas

judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

15.7.1.1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 15.7.1 acima, desde que efetivamente incorrido e comprovado pela Securitizadora, deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 3 (três) Dias Úteis após o recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Securitizadora, conforme aplicável, indicando o montante a ser pago e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

15.7.1.2. 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 ou culpa grave da Securitizadora ou de tais pessoas a ela vinculadas, comprovados por decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso.

15.7.1.3. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

15.8. Fundo de Despesas. Nos termos do Termo de Emissão, a Securitizadora constituirá, mediante a retenção de recursos decorrentes da integralização dos CRI no montante inicial de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), necessário para custear o pagamento de Despesas Recorrentes referentes aos próximos 6 (seis) meses e de Despesas Extraordinárias, conforme demonstrativo a ser disponibilizado à Devedora pela Securitizadora (“Fundo de Despesas”).

15.8.1. Os recursos do Fundo de Despesas não serão utilizados para o pagamento ou reembolso do valor das despesas que já sejam devidas quando da Data de Primeira Integralização, bem como Despesas Iniciais. Eventuais pagamentos ou reembolso dos valores necessários para arcar com as Despesas Iniciais serão retidos da Primeira Integralização, sendo o Fundo de Despesas destinado exclusivamente ao pagamento das Despesas Recorrentes e de Despesas Extraordinárias relacionadas aos CRI, nos termos deste Termo de Securitização

15.8.2. Caso, em qualquer momento, os recursos do Fundo de Despesas sejam inferiores ao valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a recomposição do

Valor do Fundo de Despesas deverá ser realizada diretamente pela Devedora, mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante a ser transferido pela Devedora à Conta Centralizadora até a data de pagamento de Notas Comerciais imediatamente subsequente ao recebimento da referida notificação, sendo que, caso a recomposição não seja realizada desta forma, a recomposição poderá ser realizada com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

- 15.8.3.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente para Conta de Livre Movimentação indicada por pela Devedora, líquido de tributos, taxas e encargos (ressalvados eventuais benefícios fiscais à Securitizadora), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário.
- 15.8.4.** Os recursos do Fundo de Despesas serão mantidos pela Emissora até a liquidação integral dos CRI, devendo ser aplicados nos Investimentos Autorizados, sendo certo que a remuneração obtida através das aplicações será de titularidade da Devedora na proporção do valor das Notas Comerciais, líquida de tributos.
- 15.8.5.** Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Autorizados
- 15.8.6.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 15.8.7.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.
- 15.8.8.** Na hipótese da cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta

Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

15.8.9. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular de CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

15.9. Fundo de Reserva. será constituído e mantido, durante toda a vigência das Notas Comerciais, um fundo de reserva, em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, durante a vigência dos CRI, no montante inicial de R\$ 217.597,82 (duzentos e dezessete mil, quinhentos e noventa e sete reais e oitenta e dois centavos) (“Fundo de Reserva”).

15.9.1. O Fundo de Reserva será constituído, inicialmente, mediante retenção de recursos decorrentes da primeira integralização das Notas Comerciais de cada emissão de forma proporcional ao número de CRIs efetivamente integralizados a cada integralização. Até a liquidação integral dos CRI, o Fundo de Reserva deverá corresponder, no mínimo, ao valor correspondente à 3 (três) parcelas devidas aos titulares dos CRI integralizados, de forma que, na ocasião de cada integralização subsequente, será retido o valor correspondente para que o Fundo de Reserva corresponda a este mesmo valor (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”).

15.9.2. Caso, em qualquer momento, os recursos do Fundo de Reserva sejam inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, fica a Devedora responsável por transferir à Conta Centralizadora o montante necessário para recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, informando o montante a ser transferido pela Devedora à Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao recebimento da referida notificação, sendo que, caso a recomposição não seja realizada desta forma, a recomposição poderá ser realizada com recursos decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

15.9.3. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para Conta de Livre Movimentação indicada pela Devedora, líquido de tributos, taxas e encargos (ressalvados eventuais benefícios fiscais à Securitizadora), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI em questão pelo Agente Fiduciário.

15.9.4. Os recursos dos Fundos de Reserva serão mantidos pela Securitizadora até a liquidação integral

dos CRI, devendo ser aplicados nos Investimentos Autorizados, sendo certo que a remuneração obtida através das aplicações será de titularidade da Devedora, líquida de tributos, conforme previsto no Termo de Emissão.

16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritas a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular do CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

16.2. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Investidores Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo acima de 720 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate, conforme o artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981/1995.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (isenção do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o IRRF não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora.

O IR retido nos pagamentos feitos a Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é

considerado antecipação do IRPJ, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249/1995; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e 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.

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 pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%, pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689/1988, conforme alterada pela Lei nº 14.183/2021 e pela Lei nº 14.446/2022, de: (i) 16% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 15% a até agosto de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023, para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 21% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 20% até agosto de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023, para bancos de qualquer espécie.

Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda, conforme o artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior em investimento em CRI, cujos recursos sejam transferidos ao Brasil de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Já, em relação aos Investidores pessoas jurídicas domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento dos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no país. No entanto, há, também, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%.

De acordo com a Lei nº 9.430/96, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 17% (dezessete por cento), conforme recentemente alterado pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023; 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 RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Além disso, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado”, que pode implicar por exemplo na necessidade de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que apresente uma das seguintes características: (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

16.3. PIS e COFINS

Na sistemática não-cumulativa, a contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre a totalidade da receita das pessoas jurídicas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota é de 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, de acordo com a Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota é de 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos.

Os rendimentos auferidos em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas jurídicas, sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa constitui receita financeira, sujeita às alíquotas de PIS e COFINS de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme o Decreto nº 8.426/2015.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do STF.

É importante ressaltar que, no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de

operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pela contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), sob a sistemática cumulativa de apuração.

Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

16.4. IOF

Com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo CMN (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos ao IOF/Câmbio à alíquota zero. Alertamos, contudo, que as alíquotas poderão ser alteradas, a qualquer tempo, via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Adicionalmente, de maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero. Alertamos, contudo, que as alíquotas poderão ser alteradas, a qualquer tempo, via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

17. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

17.1. Comunicações: Todas as notificações, comunicações, solicitações ou documentos, deverão ser efetuados sempre por escritos e encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900, São Paulo, SP

At.: Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário

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

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, cj. 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04578-910, São Paulo, SP

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

Tel.: (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)

17.1.1. As comunicações serão consideradas entregues: (a) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (b) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data da confirmação de recebimento eletrônico; ou (c) por envio via Portal de Atendimento da Virgo (conforme abaixo definido), 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.

17.1.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Contrato, 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”.

17.1.3. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

17.2. Publicações. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, serão realizados conforme aplicável, na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

17.2.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRIs deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e enviada para CVM via plataforma disponível, não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de assembleia, exceto nos casos expressamente previstos na Regulamentação da Resolução CVM nº 60.

17.2.2. As convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão ser disponibilizadas exclusivamente na página da rede mundial de computadores da Emissora e no

Sistema Empresas.Net, ou outro que vier a substituí-lo, sendo encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário. A Emissora não poderá publicar edital único para convocação dos Titulares de Certificados em primeira e segunda convocação.

17.2.3. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico aos Titulares dos CRI com base nas informações de endereço de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, bem como ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de envio seja possível. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 60.

17.2.4. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 60.

17.2.5. 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 outro que vier a substituí-los, ou ainda, de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

18. REGISTROS

18.1. Registro deste Termo de Securitização. A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430/22. Sem prejuízo do registro citado nesta Cláusula, este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados pelo Custodiante, que assinará a declaração de custódia anexa ao presente Termo de Securitização.

19. FATORES DE RISCO

19.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que se encontram devidamente descritos no Anexo XI deste Termo de Securitização.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Complexidade do negócio jurídico. As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados no contexto da Operação de Securitização, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado

ou analisado isoladamente.

20.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. As obrigações assumidas neste Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

20.3. Aditivos. Qualquer alteração a este Termo de Securitização somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

20.4. Alterações ao Termo de Securitização. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (v) corresponder a modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

20.4.1. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 19.4 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

20.5. Invalidade ou Nulidade de Cláusula. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Termo de Securitização não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Termo de Securitização, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Termo de Securitização, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

20.6. Tolerância. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

20.7. Título Executivo. As partes reconhecem este Termo de Securitização e os CRI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

20.8. Execução Específica. Para os fins deste Termo de Securitização, as partes poderão, a seu critério

exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

20.9. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as Partes envolvidas.

20.10. Assinatura Eletrônica. As partes declaram reconhecer: (a) a validade da assinatura eletrônica (por meio de quaisquer ferramentas adotadas) para a assinatura e formalização desse Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, nos moldes do artigo 10, §1º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil; e (b) que a assinatura eletrônica não desobriga as partes do cumprimento das obrigações e condições deste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação. As partes reconhecem e concordam expressamente que a assinatura eletrônica constitui forma legítima e suficiente para a comprovação de suas identidades e da validade de sua manifestação de vontade para contratação nos termos e condições dispostos nesse Termo de Securitização e nos Documentos da Operação. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impresa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

20.10.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

20.11. Informações. Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

21. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Legislação aplicável. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22. FORO

22.1. Foro. As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, sendo certo que a

Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para a resolução de conflitos que possam surgir.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização eletronicamente, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de junho de 2024

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Assinaturas na página seguinte.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) Série da 174ª (centésima septuagésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada, celebrado em 25 de junho de 2024)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

ANEXO I – DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI

| Cronograma de Pagamentos CRI | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------|--------------------|
| N | Data de Aniversário | Data de Pagamento | Tai | Paga Juros? |
| 1 | 20/07/2024 | 24/07/2024 | 0,3700% | SIM |
| 2 | 20/08/2024 | 22/08/2024 | 0,3700% | SIM |
| 3 | 20/09/2024 | 24/09/2024 | 0,3700% | SIM |
| 4 | 20/10/2024 | 23/10/2024 | 0,3700% | SIM |
| 5 | 20/11/2024 | 22/11/2024 | 0,3700% | SIM |
| 6 | 20/12/2024 | 24/12/2024 | 0,3700% | SIM |
| 7 | 20/01/2025 | 22/01/2025 | 0,3700% | SIM |
| 8 | 20/02/2025 | 24/02/2025 | 0,3700% | SIM |
| 9 | 20/03/2025 | 24/03/2025 | 0,3700% | SIM |
| 10 | 20/04/2025 | 24/04/2025 | 0,3700% | SIM |
| 11 | 20/05/2025 | 22/05/2025 | 0,3700% | SIM |
| 12 | 20/06/2025 | 24/06/2025 | 0,3700% | SIM |
| 13 | 20/07/2025 | 23/07/2025 | 0,3700% | SIM |
| 14 | 20/08/2025 | 22/08/2025 | 0,3700% | SIM |
| 15 | 20/09/2025 | 24/09/2025 | 0,3700% | SIM |
| 16 | 20/10/2025 | 22/10/2025 | 0,3700% | SIM |
| 17 | 20/11/2025 | 24/11/2025 | 0,3700% | SIM |
| 18 | 20/12/2025 | 24/12/2025 | 0,3700% | SIM |
| 19 | 20/01/2026 | 22/01/2026 | 0,3700% | SIM |
| 20 | 20/02/2026 | 24/02/2026 | 0,3700% | SIM |

| | | | | |
|----|------------|------------|---------|-----|
| 21 | 20/03/2026 | 24/03/2026 | 0,3700% | SIM |
| 22 | 20/04/2026 | 23/04/2026 | 0,3700% | SIM |
| 23 | 20/05/2026 | 22/05/2026 | 0,3700% | SIM |
| 24 | 20/06/2026 | 24/06/2026 | 0,3700% | SIM |
| 25 | 20/07/2026 | 22/07/2026 | 0,3700% | SIM |
| 26 | 20/08/2026 | 24/08/2026 | 0,3700% | SIM |
| 27 | 20/09/2026 | 23/09/2026 | 0,3700% | SIM |
| 28 | 20/10/2026 | 22/10/2026 | 0,3700% | SIM |
| 29 | 20/11/2026 | 24/11/2026 | 0,3700% | SIM |
| 30 | 20/12/2026 | 23/12/2026 | 0,3700% | SIM |
| 31 | 20/01/2027 | 22/01/2027 | 0,3700% | SIM |
| 32 | 20/02/2027 | 24/02/2027 | 0,3700% | SIM |
| 33 | 20/03/2027 | 24/03/2027 | 0,3700% | SIM |
| 34 | 20/04/2027 | 23/04/2027 | 0,3700% | SIM |
| 35 | 20/05/2027 | 24/05/2027 | 0,3700% | SIM |
| 36 | 20/06/2027 | 23/06/2027 | 0,3700% | SIM |
| 37 | 20/07/2027 | 22/07/2027 | 0,3700% | SIM |
| 38 | 20/08/2027 | 24/08/2027 | 0,3700% | SIM |
| 39 | 20/09/2027 | 22/09/2027 | 0,3700% | SIM |
| 40 | 20/10/2027 | 22/10/2027 | 0,3700% | SIM |
| 41 | 20/11/2027 | 24/11/2027 | 0,3700% | SIM |
| 42 | 20/12/2027 | 22/12/2027 | 0,3700% | SIM |

| | | | | |
|----|------------|------------|-----------|-----|
| 43 | 20/01/2028 | 24/01/2028 | 0,3700% | SIM |
| 44 | 20/02/2028 | 23/02/2028 | 0,3700% | SIM |
| 45 | 20/03/2028 | 22/03/2028 | 0,3700% | SIM |
| 46 | 20/04/2028 | 25/04/2028 | 0,3700% | SIM |
| 47 | 20/05/2028 | 24/05/2028 | 0,3700% | SIM |
| 48 | 20/06/2028 | 22/06/2028 | 0,3700% | SIM |
| 49 | 20/07/2028 | 24/07/2028 | 0,3700% | SIM |
| 50 | 20/08/2028 | 23/08/2028 | 0,3700% | SIM |
| 51 | 20/09/2028 | 22/09/2028 | 100,0000% | SIM |

ANEXO II - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

| | |
|---|---|
| I. DATA DE EMISSÃO: 26/06/2024 | II. LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP |
| III. NÚMERO DA EMISSÃO: 1ª | IV. DIVISÃO EM SÉRIES: Série Única |
| V. EMITENTE: Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada | |
| VI. AVALISTA: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. | |
| VII. VALOR NOMINAL UNITÁRIO: R\$ 1.000,00 (mil reais) | |
| VIII. VALOR PRINCIPAL: R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial. | |
| IX. ENCARGOS: <p><u>Remuneração das Notas Comerciais:</u> sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios, conforme indicados no Termo de Emissão (“<u>Remuneração</u>”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, considerando o ano com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, a partir da data da Primeira Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) ou da Data de Pagamento (conforme definido no Termos de Emissão) imediatamente anterior até a Data de Pagamento imediatamente subsequente, Data de Vencimento, Data de Pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Termo de Emissão) ou na data de um eventual resgate antecipado (nos termos da Cláusula 5 do Termo de Emissão) (exclusive). O cálculo da Remuneração obedecerá a fórmula prevista no Termo de Emissão.</p> <p><u>Atualização Monetária das Notas Comerciais:</u> o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde a data da primeira integralização ou da data de aniversário imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento (“<u>Atualização Monetária</u>”), sendo o produto da atualização monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, nas Notas Comerciais (“<u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”). A Atualização Monetária será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, considerando o ano com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme fórmula prevista no Termo de Emissão.</p> <p><u>Encargos Moratórios:</u> sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Fiduciante de qualquer quantia devida aos titulares das Notas Comerciais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“<u>Encargos Moratórios</u>”).</p> | |

X. CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO: Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em 22 de julho de 2024 (“Data de Amortização das Notas Comerciais”), sendo certo que deverá ser observada as possibilidades de Amortização Antecipada Obrigatória (conforme definido no Termo de Securitização), e sem prejuízo de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 5 do Termo de Emissão. O cálculo da amortização será realizado com base na fórmula constante do Termo de Securitização (“Amortização Programada das Notas Comerciais”).

XI. LOCAL DO PAGAMENTO: os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Devedora nas respectivas Datas de Pagamento, na conta corrente nº 98259-8, agência nº 3100-5, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Emissora (“Conta Centralizadora”).

XII. GARANTIAS: O Aval da Garantidora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

XIII. OUTRAS INFORMAÇÕES: Demais informações estão indicadas no Termo de Emissão.

ANEXO III – IMÓVEIS DESTINAÇÃO

| Imóvel (RGI/Endereço) | Proprietário | Possui Habite-se? | Está sob regime de incorporação? | Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos Empreendimento Imobiliário (R\$) | Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário | Montante de recursos destinados ao Empreendimento Imobiliário decorrentes de outras fontes de recursos | Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? |
|---|--|-------------------|----------------------------------|---|---|--|--|
| 15º Registro de Imóveis Matrícula: 290.636 Endereço: Rua Michigan, nº 1020, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo | Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada. CNPJ: 28.655.487/0001-60 | Não | Sim | R\$ 250.000.000,00 | 100% | 0 | Não |
| | TOTAL | | | R\$ 250.000.000,00 | 100,0% | | |

ANEXO IV – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO (SEMESTRAL)

| CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| IMÓVEL | Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$) | 1º semestre fiscal | 2º semestre fiscal | 1º semestre fiscal | 2º semestre fiscal | 1º semestre fiscal | 2º semestre fiscal | 1º semestre fiscal | 2º semestre fiscal |
| | | 2024 | 2024 | 2025 | 2025 | 2026 | 2026 | 2027 | 2027 |
| | | R\$ | R\$ | R\$ | R\$ | R\$ | R\$ | R\$ | R\$ |
| | 250.000.000,00 | 850.000,00 | 11.750.000,00 | 22.150.000,00 | 51.425.000,00 | 67.600.000,00 | 59.275.000,00 | 33.050.000,00 | 3.900.000,00 |
| Total | 250.000.000,00 | 850.000,00 | 11.750.000,00 | 22.150.000,00 | 51.425.000,00 | 67.600.000,00 | 59.275.000,00 | 33.050.000,00 | 3.900.000,00 |

Em cumprimento ao disposto no item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, com vistas a demonstrar a capacidade da Devedora de destinar ao Empreendimento Imobiliário vinculado à presente emissão de Notas Comerciais e de CRI todo o montante de recursos que será obtido com a emissão, dentro do prazo dos CRI, apresentamos as seguintes informações:

CRI

- i. Até a presente data, foram despendidos aproximadamente R\$ 300.471,44 (trezentos mil reais, quatrocentos e setenta e um reais e quarenta e quatro centavos) pela Devedora com a construção do Empreendimento Imobiliário;
- ii. O Custo Estimado da Obra ainda a incorrer é de, aproximadamente, R\$ R\$ 263.860.362,33 (duzentos e sessenta e três milhões, oitocentos e sessenta mil, trezentos e sessenta e dois reais e trinta e três centavos);

- iii. Desta forma, há necessidade de recursos remanescentes, no montante de R\$ R\$ 263.860.362,33 (duzentos e sessenta e três milhões, oitocentos e sessenta mil, trezentos e sessenta e dois reais e trinta e três centavos), dos quais (1) R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) serão cobertos com a emissão das Notas Comerciais; e (2) R\$ 13.860.362,33 (treze milhões, oitocentos e sessenta mil, trezentos e sessenta e dois reais e trinta e três centavos) serão cobertos por outras fontes, inclusive recursos próprios da Devedora; e
- iv. Por fim, não serão destinados ao Empreendimento Imobiliário recursos captados em função de outros certificados de recebíveis imobiliários já emitidos.

O cronograma acima é meramente tentativo e indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste cronograma tentativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até, no máximo, a data de vencimento dos CRI. Deste modo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, de amortização antecipada ou de resgate antecipado obrigatório dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS VALORES OU DATAS INDICADOS.

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S2, sob o nº 728, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), no âmbito da distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) série da 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão da Emissora (“CRI”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), DECLARA, nos termos do artigo 1º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM 60, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 e do inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário, registrado pela Emissora na B3, sobre os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“Créditos Imobiliários”) e suas respectivas garantias, bens e/ou direitos, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários são decorrentes de notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) emissão da **MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700 – 5º andar, conjunto 51, sala C, Bairro Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.655.487/0001-60 (“Notas Comerciais” e “Devedora”), e correspondem às obrigações da Devedora de pagar à Emissora a totalidade (a) dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Série Única, para Colocação Privada da Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada*”, celebrado em 25 de junho de 2024 entre a Devedora, a Emissora e, na qualidade de avalista, a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Termo de Emissão”); bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora com relação às Notas Comerciais, por força do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão;
- (ii) o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) Série da 174ª (centésima septuagésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada*”, celebrado em 25 de junho de 2024

entre a Emissora, celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente), contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações que tenha prestado ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 25 de junho de 2024

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 65.913.436/0001-17, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), no âmbito da distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) série da 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S2, sob o nº 728, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“CRP”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), a ser intermediada pelo Coordenador Líder (“Oferta”), DECLARA que:

- (iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas ao mercado durante a Oferta;
- (v) certificou-se ou certificar-se-á de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (vi) certificou-se ou certificar-se-á de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (vii) informará ao subscritor do valor mobiliário que (1) foi dispensada a apresentação de prospecto e de lâmina para a Oferta; (2) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e (3) há restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM 160;
- (viii) suspenderá a distribuição e comunicará à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (ix) efetuará a comunicação prevista no artigo 76 da Resolução CVM 160; e
- (x) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos à Oferta.

São Paulo, 25 de junho de 2024

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

| | |
|---|-------------------------------------|
| Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 338 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00 | Quantidade de ativos: 200000 |
| Data de Vencimento: 27/08/2041 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 5,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - 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; | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A. | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 345 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00 | Quantidade de ativos: 23000 |
| Data de Vencimento: 18/08/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - 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; |
| Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis. |

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: | Emissão: 152 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00 | Quantidade de ativos: |
| Data de Vencimento: 22/11/2027 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| <p>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas nºs 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; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.</p> | |

| | |
|--|------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: | Emissão: 132 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00 | Quantidade de ativos: |
| Data de Vencimento: 13/12/2038 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.

| | |
|--|------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: | Emissão: 132 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00 | Quantidade de ativos: |
| Data de Vencimento: 13/12/2038 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva. | |

| | |
|---|---------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 3 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54 | Quantidade de ativos: 51 |
| Data de Vencimento: 05/08/2024 | |
| Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, 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. | |
| Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche. | |

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

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 48.701.000,00 | Quantidade de ativos: 48701 |
| Data de Vencimento: 22/09/2036 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos 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; | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00 | Quantidade de ativos: 130000 |
| Data de Vencimento: 17/03/2027 | |

| | |
|---|--|
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos 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; | |
| Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 155.460.000,00 | Quantidade de ativos: 155460 |
| Data de Vencimento: 19/04/2029 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,5778% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022; | |
| Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; | |

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança.

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

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 13 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.913.000,00 | Quantidade de ativos: 12913 |
| Data de Vencimento: 26/05/2025 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - constituída pela Fiduciária, em conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A.; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores Diego, Tatiana e Embraed 64; (iii) Fundo de Reserva - retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente a, no mínimo, as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Debêntures. Será considerado o último DI divulgado como forma de projeção da Remuneração das Debêntures; (iv) Fundo de Despesas - constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. | |

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

| | |
|---|-------------------------------------|
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 86 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 117.000.000,00 | Quantidade de ativos: 117000 |
| Data de Vencimento: 15/03/2038 | |
| Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| 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. | |

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

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 23 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00 | Quantidade de ativos: 100000 |

| |
|--|
| Data de Vencimento: 25/05/2026 |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252. |
| Status: INADIMPLENTE |
| Inadimplementos no período: 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. |
| Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 25 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00 | Quantidade de ativos: 105000 |
| Data de Vencimento: 30/06/2025 | |
| Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 38 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00 | Quantidade de ativos: 150000 |

| |
|---|
| Data de Vencimento: 21/07/2027 |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252. |
| Status: ATIVO |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. |
| Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI. |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 69 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 57.203.000,00 | Quantidade de ativos: 57203 |
| Data de Vencimento: 21/03/2033 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplimentos 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. | |
| Garantias: (I) Aval: Aqueles elencados como Avalista no Termo de Securitização. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente o imóvel POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV, localizado no município de Aparecida de Goiânia, no lote 17, quadra 12 e os imóveis descritos no Anexo II da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis de Cuiabá. (III) Seguro Patrimonial (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta dos: (i) direitos creditórios que a fiduciante detém ou possa vir deter em relação ao contrato de locação e (ii) os recebíveis decorrentes do pagamento de locação feitos na conta bancária de nº 0811874-6, na agência 0001 mantida junto à Money Plus SCMEPP Ltda. (V) Fiança Estrangeira: Fiança estrangeira prestada pela Fiadora PREFORMAX PARAGUAY S.A nos termos da Carta de Fiança estrangeira. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 7 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 59.000.000,00 | Quantidade de ativos: 59000 |
| Data de Vencimento: 10/07/2034 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252. | |

| |
|--|
| Status: INADIMPLENTE |
| Inadimplementos no período: 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; |
| Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada dos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante referente à conta vinculada relacionada no Anexo I ao Contrato, incluindo todos recursos depositados na Conta Vinculada, oriundos (1) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários (?Recebíveis?); (2) de depósitos bancários realizados diretamente pela Fiduciante na Conta Vinculada, a qualquer momento (?Créditos Fiduciante?); (b) eventual montante que sobejar a excussão da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (?Sobejo Alienação Fiduciária?); e (c) todos os recursos, valores ou bens recebidos pela Fiduciante como forma de pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, conforme descrito acima, bem como os créditos da Fiduciante contra quaisquer instituições financeiras em que sejam mantidas contas bancárias nas quais sejam depositados ou creditados ou pelas quais transitarem quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (iv) Fiança prestada pela KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo. |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 26 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00 | Quantidade de ativos: 20000 |
| Data de Vencimento: 18/07/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 69.318, nº 69.317, nº 69.316, nº 69.315, nº 69.314, nº 69.313, nº 69.312, nº 69.311, nº 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA. | |

| | |
|---|--------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 30 |

| | |
|---|----------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 9.095.000,00 | Quantidade de ativos: 9095 |
| Data de Vencimento: 25/08/2025 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A., LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente. | |

| | |
|---|------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 31 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 216.479.000,00 | Quantidade de ativos: 216479 |
| Data de Vencimento: 15/08/2029 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,834% a.a. na base 252. IPCA + 8,215% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) Cessão Fiduciária: constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) Fiança: Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) Aval DFR: . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) Aval ISL: . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 46 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00 | Quantidade de ativos: 20000 |
| Data de Vencimento: 05/09/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: - Pendências: - Endosso do seguro à Cessionária, na forma da cláusula 5.1, (iv) do Contrato de Cessão de Créditos; | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: 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) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretroatável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 50 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.752.000,00 | Quantidade de ativos: 10752 |
| Data de Vencimento: 29/07/2043 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI. | |
| Garantias: (i) Fiança: sendo o fiador Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A (ii) Coobrigação: a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fração ideal correspondente a 36,39 (trinta e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula 51.015 - Cartório da 3ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC, Rua Treviso, n.º 6174, Joiville/SC. (iv) Fundo de Despesa: O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente. (v) Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente. | |

| |
|---|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
|---|

| | |
|--|-------------------------------------|
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 47 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00 | Quantidade de ativos: 240000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: - 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. | |
| <p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada nº38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.</p> | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 35 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 9.100.000,00 | Quantidade de ativos: 9100 |
| Data de Vencimento: 21/02/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252. | |
| Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contrato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contrato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 48 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00 | Quantidade de ativos: 5000 |
| Data de Vencimento: 22/10/2025 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 27 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00 | Quantidade de ativos: 1000 |
| Data de Vencimento: 25/09/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |

Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; (b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 61 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00 | Quantidade de ativos: 4500 |
| Data de Vencimento: 21/01/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária: | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 51 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 20/03/2026 | |

| | |
|---|--|
| Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 75 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00 | Quantidade de ativos: 8000 |
| Data de Vencimento: 25/02/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| 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. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 55 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00 | Quantidade de ativos: 160000 |

| |
|--|
| Data de Vencimento: 20/10/2037 |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252. |
| Status: ATIVO |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula 27.841. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária. |

| | |
|--|---------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 63 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00 | Quantidade de ativos: 18500000 |
| Data de Vencimento: 13/10/2037 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Aval: EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas | |

acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

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

| | |
|--|--|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 56 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 362.300.000,00 | Quantidade de ativos: 362300000 |
| Data de Vencimento: 15/10/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|---|--------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 70 |

| | |
|--|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00 | Quantidade de ativos: 47000 |
| Data de Vencimento: 24/11/2032 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; - Verificação do Índice Financeiro Trimestral pela Securitizadora. | |
| Garantias: (i) Aval, prestados pelas Avalistas, conforme definido nos Documentos da Oferta; (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 65 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 45.254.000,00 | Quantidade de ativos: 45254 |
| Data de Vencimento: 20/11/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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). | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. | |

| | |
|---|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 58 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00 | Quantidade de ativos: 6000 |
| Data de Vencimento: 20/12/2034 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios;
- Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.

Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 62

Volume na Data de Emissão: R\$ 542.426.000,00

Quantidade de ativos: 542426

Data de Vencimento: 15/12/2027

Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;

Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 76

Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00

Quantidade de ativos: 600000

Data de Vencimento: 15/12/2027

| | |
|--|--|
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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; | |
| Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 73 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 6.100.000,00 | Quantidade de ativos: 6610 |
| Data de Vencimento: 11/05/2039 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva) | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 67 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 16/11/2029 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,1773% a.a. na base 252. | |

| |
|--|
| Status: JUDICIAL |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. |
| Garantias: Fiança prestada pela Light S.A. |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 68 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.900.000,00 | Quantidade de ativos: 12900 |
| Data de Vencimento: 24/01/2035 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 72 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 19/02/2035 | |
| Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252. | |

| |
|--|
| Status: INADIMPLENTE |
| 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. |
| 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. |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 82 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00 | Quantidade de ativos: 23000 |
| Data de Vencimento: 12/02/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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 Fiduciário; 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. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 88 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00 | Quantidade de ativos: 40000 |
| Data de Vencimento: 29/03/2027 | |

| | |
|---|--|
| Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, período findo em Dezembro de 2023. | |
| 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 n° 227.959, matrícula n° 227.960, matrícula n° 218.683 e matrícula n° 218.684, todos registrado no 8° 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 direito creditórios detidos 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 98 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00 | Quantidade de ativos: 35000 |
| Data de Vencimento: 29/10/2024 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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 2° e 3° Trimestres de 2023. | |
| 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 1° Ofício de Porto dos Gaúchos/MT. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 101 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00 | Quantidade de ativos: 10500 |
| Data de Vencimento: 25/07/2029 | |

| |
|---|
| Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252. |
| Status: INADIMPLENTE |
| Inadimplementos no período: 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. |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 104 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00 | Quantidade de ativos: 95000 |
| Data de Vencimento: 20/01/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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.

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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 114

Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00

Quantidade de ativos: 17000

Data de Vencimento: 10/08/2028

Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: 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.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 105

Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00

Quantidade de ativos: 35000

Data de Vencimento: 15/08/2033

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação do atendimento à Destinação de Recursos Futura, referente ao semestre encerrado em Agosto de 2023.

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.

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 116 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 37.243.000,00 | Quantidade de ativos: 37243 |
| Data de Vencimento: 24/08/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 117 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00 | Quantidade de ativos: 43000 |
| Data de Vencimento: 17/09/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 2,65% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Aval. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 111 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 47.400.000,00 | Quantidade de ativos: 47400 |

| |
|--|
| Data de Vencimento: 13/10/2028 |
| Taxa de Juros: CDI + 3,17% a.a. na base 252. |
| Status: INADIMPLENTE |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária. |
| 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. |

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

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

| | |
|---|--|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |

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

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

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 135 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 17.800.000,00 | Quantidade de ativos: 17800 |
| Data de Vencimento: 22/12/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária. | |

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

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

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

| | |
|---|---------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 127 |

| | |
|--|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 21.121.000,00 | Quantidade de ativos: 21121 |
| Data de Vencimento: 24/01/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 13,75% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| <p>Garantias: 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 imóveis 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.</p> | |

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

| | |
|---|---------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 145 |

| | |
|--|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 76.400.000,00 | Quantidade de ativos: 76400 |
| Data de Vencimento: 22/03/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 134 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 42.296.000,00 | Quantidade de ativos: 42296 |
| Data de Vencimento: 15/03/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 155 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 131.119.000,00 | Quantidade de ativos: 131119 |
| Data de Vencimento: 24/04/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| |
|---|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
|---|

| | |
|--|-------------------------------------|
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 167 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00 | Quantidade de ativos: 300000 |
| Data de Vencimento: 17/05/2029 | |
| Taxa de Juros: 99,5% do CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 154 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 26/06/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| <p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.001 do 1º ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.</p> | |

| | |
|---|-------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 5 |

| | |
|--|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 13.258.000,00 | Quantidade de ativos: 13258 |
| Data de Vencimento: 14/05/2030 | |
| Taxa de Juros: PRE + 14% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 152 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 14.200.000,00 | Quantidade de ativos: 14200 |
| Data de Vencimento: 22/11/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| <p>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 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; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.</p> | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 153 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 26/07/2028 | |

| | |
|---|--|
| Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| <p>Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - foram cedidos: (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na seguinte conta do patrimônio separado de titularidade da Fiduciária no âmbito da emissão dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, e (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre 100% das Cotas da MABREM GRAN TORINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.023.012/0001-44; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - I. A alienação fiduciária do Imóvel, de propriedade da Devedora, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.</p> | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 157 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00 | Quantidade de ativos: 35000 |
| Data de Vencimento: 15/05/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,8243% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| <p>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TELLUS HEALTHCARE & MIXED-USE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 39.317.176/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas nº 81.782, 81.783, 81.784, 81.785, 81.786, 81.787, 81.788, 81.789, 81.790, todas do 5º Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Seguros - Nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a contratar, em seu nome, o seguro de risco de engenharia e de responsabilidade civil, junto a seguradora(s) de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida(s) no Brasil.; (iv) Coobrigação - o Cedente responderá de forma solidária pela solvência do Locatário em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.</p> | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 168 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00 | Quantidade de ativos: 21000 |
| Data de Vencimento: 23/05/2029 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| <p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista RICARDO CIARCIA RAMIRES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis descritos nas matrículas n°s 48.512, 48.513, 48.514, 48.521, 48.531, todas do Registro de Imóveis de São Sebastião - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Sob condição Suspensiva - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 48.556 do Registro de Imóveis de São Sebastião - SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os (i) Créditos Fiduciários Hotelaria; e (ii) Créditos Fiduciários Vendas, a serem descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária conforme a Fiduciante realize a comercialização das Unidades Ilhabela descritas no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária, compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários de titularidade da Fiduciante e que venham a ser titulados pela Fiduciante; (v) Fundo de Reserva; (Vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo Cash Collateral.</p> | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 171 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 69.800.000,00 | Quantidade de ativos: 69800 |
| Data de Vencimento: 12/06/2029 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| <p>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora Adriana de Castro Silveira Pinto; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da ALMARIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.995.637/0001-66; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 143584, 143585, 143586, 143587, 143588, 143589, 143590, 143591, 143566, 143571, 143574, 143575, 143576, 143577, 143578, 143634, 143636 143637, 143638, 143639, 143642, 143643, 143644, 143645, 143646 143647, 143648, 143650, 143651, 143652, 143653, 143656, 143657 143658, 143620, 143626, 143627, 143631, 143660, 143661, 143662, 143663, 143664, 143665,143666, 143667, 143674, 143675, 143676, 143677,143678, 143681, todas do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia - SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de</p> | |

Reserva; (vi) Fundo de Despesas;

| | |
|---|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 169 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00 | Quantidade de ativos: 160000 |
| Data de Vencimento: 16/06/2031 | |
| Taxa de Juros: PRE + 18,14% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) HFPG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.020.359/0001-07, (b) HFPGJO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.823.153/0001-65, (c) HFPGMA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.853.328/0001-87, (d) HFPGPA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.829.649/0001-46, (e) HFPGPE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.829.533/0001-07, (f) PAULO ROBERTO GUERIN; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Despesas. | |

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

| |
|---|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização |
| Ativo: CRI |

| | |
|---|--------------------------------|
| Série: 2 | Emissão: 3 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34 | Quantidade de ativos: 7 |
| Data de Vencimento: 05/08/2024 | |
| Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, 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. | |
| Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 21 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 9.500.000,00 | Quantidade de ativos: 9500 |
| Data de Vencimento: 16/02/2052 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 23 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00 | Quantidade de ativos: 25000 |
| Data de Vencimento: 25/05/2027 | |

| |
|--|
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252. |
| Status: INADIMPLENTE |
| Inadimplementos no período: 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. |
| Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 25 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00 | Quantidade de ativos: 185000 |
| Data de Vencimento: 30/06/2037 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,6% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 26 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00 | Quantidade de ativos: 20000 |
| Data de Vencimento: 18/07/2029 | |

| | |
|--|--|
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 69.318, nº 69.317, nº 69.316, nº 69.315, nº 69.314, nº 69.313, nº 69.312, nº 69.311, nº 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 30 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 2.274.000,00 | Quantidade de ativos: 2274 |
| Data de Vencimento: 25/08/2025 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 28,0041% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A., LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 35 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 9.400.000,00 | Quantidade de ativos: 9400 |

| |
|--|
| Data de Vencimento: 21/02/2028 |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 14% a.a. na base 252. |
| Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. |
| Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 48 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00 | Quantidade de ativos: 5000 |
| Data de Vencimento: 22/10/2025 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 27 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00 | Quantidade de ativos: 30000 |

| |
|--|
| Data de Vencimento: 25/09/2026 |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252. |
| Status: INADIMPLENTE |
| Inadimplementos no período: 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; |
| Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Flórida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobrejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobrejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável. |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 61 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00 | Quantidade de ativos: 3500 |
| Data de Vencimento: 21/01/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária: | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 51 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 20/03/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 29 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 16.500.000,00 | Quantidade de ativos: 16500 |
| Data de Vencimento: 06/12/2032 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023. | |
| Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: | |

| | |
|---|--|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Série: 2 | Emissão: 56 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 37.700.000,00 | Quantidade de ativos: 37700 |
| Data de Vencimento: 15/10/2029 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,3679% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 65 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 90.508.000,00 | Quantidade de ativos: 90508 |
| Data de Vencimento: 22/11/2034 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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). | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. | |

| | |
|---|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 58 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00 | Quantidade de ativos: 4500 |
| Data de Vencimento: 20/12/2034 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios;
- Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.

Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 62

Volume na Data de Emissão: R\$ 362.151.000,00

Quantidade de ativos: 362151

Data de Vencimento: 17/12/2029

Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;

Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 76

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

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 17/12/2029

| |
|--|
| Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252. |
| Status: INADIMPLENTE |
| 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; |
| Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 72 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00 | Quantidade de ativos: 3500 |
| Data de Vencimento: 19/02/2035 | |
| Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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. | |
| 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. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 91 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 22/03/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252. | |

| |
|--|
| Status: ATIVO |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. |
| Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos. |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 86 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 17.233.000,00 | Quantidade de ativos: 17233 |
| Data de Vencimento: 15/03/2038 | |
| Taxa de Juros: PRE + 15,1624% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 104 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00 | Quantidade de ativos: 15000 |
| Data de Vencimento: 20/07/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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. | |

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.

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 73 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 8.389.090,26 | Quantidade de ativos: 8908 |
| Data de Vencimento: 13/05/2039 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva) | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 117 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00 | Quantidade de ativos: 12000 |
| Data de Vencimento: 17/09/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Aval. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 111 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.600.000,00 | Quantidade de ativos: 12600 |
| Data de Vencimento: 13/10/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 3,17% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária. | |
| 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. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 123 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 250.019.000,00 | Quantidade de ativos: 250019 |
| Data de Vencimento: 15/01/2031 | |
| Taxa de Juros: 106% do CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 126 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00 | Quantidade de ativos: 30000 |
| Data de Vencimento: 24/11/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |

| |
|---|
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança; |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 125 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 14.700.000,00 | Quantidade de ativos: 14700 |
| Data de Vencimento: 19/12/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP. | |
| Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 132 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00 | Quantidade de ativos: 12000 |
| Data de Vencimento: 13/12/2038 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 0,0001% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva. | |

| | |
|---|---------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 138 |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 268.068.000,00 | Quantidade de ativos: 268068 |
| Data de Vencimento: 15/02/2028 | |
| Taxa de Juros: PRE + 11% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 145 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 80.850.000,00 | Quantidade de ativos: 80850 |
| Data de Vencimento: 20/03/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 134 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 44.252.000,00 | Quantidade de ativos: 44252 |
| Data de Vencimento: 15/03/2030 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,9605% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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. | |

| |
|---|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
|---|

| | |
|--|------------------------------------|
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 155 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 68.881.000,00 | Quantidade de ativos: 68881 |
| Data de Vencimento: 24/04/2029 | |
| Taxa de Juros: 114% do CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 154 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00 | Quantidade de ativos: 8000 |
| Data de Vencimento: 26/06/2028 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| <p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.001 do 1º ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.</p> | |

| | |
|---|-------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CR | |
| Série: 2 | Emissão: 3 |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 197.403.000,00 | Quantidade de ativos: 197403 |
| Data de Vencimento: 22/10/2024 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 25 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 30/06/2037 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 35 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 21/02/2028 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252. | |
| Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contrato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contrato. (ii) | |

Cessão Fiduciária de Recebíveis:

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 27 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 450.000.000,00 | Quantidade de ativos: 45000 |
| Data de Vencimento: 27/09/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |
| Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; (b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobrejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobrejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável. | |

| | |
|---|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 61 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 3.200.000,00 | Quantidade de ativos: 3200 |
| Data de Vencimento: 21/01/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |

| |
|---|
| <p>Inadimplementos no período: 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.</p> |
| <p>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:</p> |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 51 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 20/03/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| <p>Inadimplementos no período: 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.</p> | |
| <p>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.</p> | |

| | |
|---|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 58 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00 | Quantidade de ativos: 4500 |
| Data de Vencimento: 20/12/2034 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. | |

| |
|---|
| Status: INADIMPLENTE |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP. |
| Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 62 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 95.423.000,00 | Quantidade de ativos: 95423 |
| Data de Vencimento: 15/12/2034 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação; | |
| Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 72 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000,00 | Quantidade de ativos: 2500 |

| |
|--|
| Data de Vencimento: 19/02/2035 |
| Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252. |
| Status: INADIMPLENTE |
| 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. |
| 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. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 123 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 127.787.000,00 | Quantidade de ativos: 127787 |
| Data de Vencimento: 15/01/2031 | |
| Taxa de Juros: PRE + 11,1705% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 138 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 280.067.000,00 | Quantidade de ativos: 280067 |
| Data de Vencimento: 15/02/2030 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 145 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 111.800.000,00 | Quantidade de ativos: 111800 |
| Data de Vencimento: 22/03/2027 | |
| Taxa de Juros: PRE + 10,88% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 134 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 63.452.000,00 | Quantidade de ativos: 63452 |
| Data de Vencimento: 15/03/2030 | |
| Taxa de Juros: PRE + 12,7014% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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 n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 154 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00 | Quantidade de ativos: 7000 |
| Data de Vencimento: 26/06/2028 | |

| | |
|---|--|
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.001 do 1º ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CR | |
| Série: 3 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00 | Quantidade de ativos: 2000 |
| Data de Vencimento: 27/11/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CR | |
| Série: 3 | Emissão: 3 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 193.631.000,00 | Quantidade de ativos: 193631 |
| Data de Vencimento: 21/10/2025 | |

| |
|--|
| Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252. |
| Status: ATIVO |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. |
| Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão. |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 4 | Emissão: 61 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00 | Quantidade de ativos: 4000 |
| Data de Vencimento: 21/01/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária: | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 4 | Emissão: 51 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 20/03/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 58

Volume na Data de Emissão: R\$ 5.200.000,00

Quantidade de ativos: 5200

Data de Vencimento: 20/12/2034

Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.

Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

| | |
|--|-----------------------------------|
| Série: 4 | Emissão: 72 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00 | Quantidade de ativos: 1000 |
| Data de Vencimento: 19/02/2035 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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. | |
| 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. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 4 | Emissão: 145 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 230.950.000,00 | Quantidade de ativos: 230950 |
| Data de Vencimento: 20/03/2029 | |
| Taxa de Juros: PRE + 11,6346% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CR | |
| Série: 4 | Emissão: 3 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 189.837.000,00 | Quantidade de ativos: 189837 |
| Data de Vencimento: 21/10/2026 | |

| |
|--|
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252. |
| Status: ATIVO |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. |
| Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão. |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 5 | Emissão: 61 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00 | Quantidade de ativos: 4000 |
| Data de Vencimento: 21/01/2026 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária: | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 5 | Emissão: 51 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 20/03/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 102

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81

Quantidade de ativos: 49658

Data de Vencimento: 03/10/2029

Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente 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.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 114

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00

Quantidade de ativos: 975

Data de Vencimento: 25/08/2032

Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - 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;

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv)

Fiança

| | |
|--|----------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 115 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00 | Quantidade de ativos: 975 |
| Data de Vencimento: 25/08/2032 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - 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; | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 175 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 111.500.000,00 | Quantidade de ativos: 111500 |
| Data de Vencimento: 15/02/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - 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. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 214 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 25/03/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |
| Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval; | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 215 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 25/03/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |
| Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval; | |

| | |
|---|-------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 216 | Emissão: 4 |

| | |
|--|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 25/03/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |
| Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval; | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 217 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 25/03/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |
| Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval; | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 254 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58 | Quantidade de ativos: 63162 |
| Data de Vencimento: 15/06/2035 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360. | |

| | |
|---|--|
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera 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; | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança; | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 256 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 32.847.000,00 | Quantidade de ativos: 32847 |
| Data de Vencimento: 25/06/2025 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 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. | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva. | |

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

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 301 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 133.041.000,00 | Quantidade de ativos: 133041 |
| Data de Vencimento: 22/09/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho 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; - | |
| Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 302 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00 | Quantidade de ativos: 114520 |
| Data de Vencimento: 20/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho 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; -

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 304

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 29.113.000,00

Quantidade de ativos: 29113

Data de Vencimento: 25/08/2026

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 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.

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 331

Emissão: 4

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

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 16/08/2027

Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - 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.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 346

Emissão: 4

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

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 16/11/2029

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 375

Emissão: 4

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

Quantidade de ativos: 37220

Data de Vencimento: 20/10/2026

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: 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

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

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

| | |
|--|--------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 378 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00 | Quantidade de ativos: 1001700 |
| Data de Vencimento: 15/12/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| <p>Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro de 2022 a dezembro de 2023.</p> | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 393 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 7.260.000,00 | Quantidade de ativos: 72600 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 394 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 5.940.000,00 | Quantidade de ativos: 59400 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| |
|---|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
|---|

| | |
|--|------------------------------------|
| Ativo: CRI | |
| Série: 395 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.948.900,00 | Quantidade de ativos: 49489 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 401 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00 | Quantidade de ativos: 85766 |
| Data de Vencimento: 17/10/2033 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente 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.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 402 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00 | Quantidade de ativos: 200000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022, 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 | |
| Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária. | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 415 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00 | Quantidade de ativos: 108301 |
| Data de Vencimento: 19/10/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, referente ao 1º semestre 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; | |
| Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, | |

Peças, Serviços e Caminhões.

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

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 420 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00 | Quantidade de ativos: 22000 |
| Data de Vencimento: 12/01/2039 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da 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. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas. | |

| | |
|---|--|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Série: 423 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00 | Quantidade de ativos: 150000 |
| Data de Vencimento: 24/02/2027 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 427 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00 | Quantidade de ativos: 120000 |
| Data de Vencimento: 25/02/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de 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 Fiduciantes (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. | |

| | |
|---|-------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 428 | Emissão: 4 |

| | |
|--|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00 | Quantidade de ativos: 30000 |
| Data de Vencimento: 25/02/2027 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de 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. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 441 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00 | Quantidade de ativos: 154120 |
| Data de Vencimento: 15/02/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - 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; | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel; | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 443 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00 | Quantidade de ativos: 30600 |
| Data de Vencimento: 20/04/2026 | |

| | |
|--|--|
| Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - 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; | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 448 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000,00 | Quantidade de ativos: 10200 |
| Data de Vencimento: 23/04/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. IPCA + 13% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - 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; | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 449 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.049.100,00 | Quantidade de ativos: 40491 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 450 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 5.176.100,00 | Quantidade de ativos: 51761 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 451 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.235.000,00 | Quantidade de ativos: 42350 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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.

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 452 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00 | Quantidade de ativos: 43681 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 453 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00 | Quantidade de ativos: 35739 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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.

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 454 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00 | Quantidade de ativos: 43681 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 455 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00 | Quantidade de ativos: 35739 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 456 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 4.719.600,00 | Quantidade de ativos: 47196 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 457 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 3.861.500,00 | Quantidade de ativos: 38615 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| |
|---|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
|---|

| | |
|--|------------------------------------|
| Ativo: CRI | |
| Série: 458 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 8.855.000,00 | Quantidade de ativos: 88550 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 459 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 7.245.000,00 | Quantidade de ativos: 72450 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |

| | |
|---|--|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Série: 481 | Emissão: 4 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00 | Quantidade de ativos: 40000 |
| Data de Vencimento: 15/12/2031 | |
| Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de açúcar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos Comprobatórios das despesas, referente ao período encerrado em julho de 2022, 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 | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 498 | Emissão: 1 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.856.000,00 | Quantidade de ativos: 10856 |
| Data de Vencimento: 25/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 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. | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva. | |

| | |
|---|-------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 499 | Emissão: 1 |

| | |
|---|-----------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 2.534.000,00 | Quantidade de ativos: 2534 |
| Data de Vencimento: 25/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 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. | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva. | |

| | |
|--|--------------------------------|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 78 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 17.670.734,37 | Quantidade de ativos: 1 |
| Data de Vencimento: 15/12/2017 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI. | |
| Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda. | |

| | |
|--|--|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |

| | |
|--|---------------------------------|
| Série: 127 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 5.204.706,29 | Quantidade de ativos: 15 |
| Data de Vencimento: 03/11/2023 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança; | |

| | |
|--|--------------------------------|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 130 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29 | Quantidade de ativos: 1 |
| Data de Vencimento: 05/05/2023 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária; | |

| | |
|--|--------------------------------|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 132 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28 | Quantidade de ativos: 1 |
| Data de Vencimento: 05/07/2023 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação; |

| | |
|--|--------------------------------|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 136 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40 | Quantidade de ativos: 1 |
| Data de Vencimento: 30/09/2023 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária; | |

| | |
|--|--------------------------------|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 142 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 17.879.931,42 | Quantidade de ativos: 1 |
| Data de Vencimento: 27/08/2018 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados. | |
| Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de | |

Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).

| | |
|--|-------------------------|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 146 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35 | Quantidade de ativos: 1 |
| Data de Vencimento: 20/10/2020 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. | |
| Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vi) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes. | |

| | |
|--|-------------------------|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 147 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04 | Quantidade de ativos: 1 |
| Data de Vencimento: 20/10/2020 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. | |
| Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vi) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes. | |

| | |
|---|--|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |

| | |
|---|--------------------------------|
| Série: 151 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17 | Quantidade de ativos: 1 |
| Data de Vencimento: 30/06/2026 | |
| Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação; | |

| | |
|---|---------------------------------|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 256 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40 | Quantidade de ativos: 17 |
| Data de Vencimento: 01/06/2026 | |
| Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação; | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Emissora: Virgo II Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 307 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00 | Quantidade de ativos: 150000 |
| Data de Vencimento: 18/05/2026 | |
| Taxa de Juros: 102% do CDI. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo | |

de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 47

Volume na Data de Emissão: R\$ 32.590.000,00

Quantidade de ativos: 32590

Data de Vencimento: 19/08/2025

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 43

Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00

Quantidade de ativos: 800000

Data de Vencimento: 15/09/2031

Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - 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.

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

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 3 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00 | Quantidade de ativos: 270000 |
| Data de Vencimento: 15/03/2023 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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; | |
| 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. | |

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

| |
|---|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização |
|---|

| | |
|--|-------------------------------------|
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 15 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00 | Quantidade de ativos: 600000 |
| Data de Vencimento: 16/06/2025 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio. | |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 39 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00 | Quantidade de ativos: 1200000 |
| Data de Vencimento: 17/04/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplimentos 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; | |
| Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 44 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00 | Quantidade de ativos: 100000 |
| Data de Vencimento: 15/07/2025 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |

| | |
|--|--|
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Impacto Anual referente ao ano de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023; | |
| Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 42 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00 | Quantidade de ativos: 230000 |
| Data de Vencimento: 15/07/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras e verificação dos Índices Financeiros referente ao exercício de 2022. | |
| Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 40 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00 | Quantidade de ativos: 75000 |
| Data de Vencimento: 22/07/2024 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: Relatório 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; | |
| Garantias: Os CRA não contam com garantias reais ou pessoais. | |

| | |
|---|--|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Série: 1 | Emissão: 46 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00 | Quantidade de ativos: 100000 |
| Data de Vencimento: 17/07/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - 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; | |
| Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 41 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00 | Quantidade de ativos: 67000 |
| Data de Vencimento: 15/08/2024 | |
| Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora 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. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 48 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00 | Quantidade de ativos: 315000 |
| Data de Vencimento: 03/12/2025 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. | |

| |
|---|
| Status: INADIMPLENTE |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, referente aos períodos encerrados em janeiro de 2022 e em julho de 2022, 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. |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 51 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 102.500.000,00 | Quantidade de ativos: 102500 |
| Data de Vencimento: 21/12/2026 | |
| Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021, 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); | |
| Garantias: (i) Penhor. | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 54 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00 | Quantidade de ativos: 120000 |
| Data de Vencimento: 20/10/2025 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras auditadas completas da Uby Agroquímica S.A., | |

acompanhadas de parecer dos auditores independentes e declaração firmada por representantes legais da Emitente atestando que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA, bem como a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021, 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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 58

Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00

Quantidade de ativos: 107000

Data de Vencimento: 15/10/2026

Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - 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;

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 63

Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00

Quantidade de ativos: 300000

Data de Vencimento: 16/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: 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.

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

Agronegócio.

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 68 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00 | Quantidade de ativos: 24000 |
| Data de Vencimento: 06/11/2025 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 65 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00 | Quantidade de ativos: 27000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2031 | |
| Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; | |
| Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis. | |

| | |
|---|--|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Série: 1 | Emissão: 67 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00 | Quantidade de ativos: 24000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2031 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00 | Quantidade de ativos: 27000 |
| Data de Vencimento: 06/11/2025 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; | |
| Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 80 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00 | Quantidade de ativos: 23850 |
| Data de Vencimento: 24/11/2031 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.

Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 76

Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00

Quantidade de ativos: 46500

Data de Vencimento: 15/12/2026

Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 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;

Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 87

Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00

Quantidade de ativos: 120000

Data de Vencimento: 17/01/2028

Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 90 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00 | Quantidade de ativos: 27500 |
| Data de Vencimento: 26/09/2025 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes; e - Contrato de Cessão Fiduciária celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes. - 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. | |
| Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 91 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00 | Quantidade de ativos: 1000 |
| Data de Vencimento: 25/06/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo. | |

| | |
|---|---------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 105 |

| | |
|--|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 25.664.000,00 | Quantidade de ativos: 25664 |
| Data de Vencimento: 25/03/2025 | |
| Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |
| Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 100 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00 | Quantidade de ativos: 200000 |
| Data de Vencimento: 15/04/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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 | |
| Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 120 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 337.500.000,00 | Quantidade de ativos: 337500 |
| Data de Vencimento: 15/06/2029 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

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

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 134 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 32.300.000,00 | Quantidade de ativos: 32200 |
| Data de Vencimento: 26/07/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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 | |
| Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 106 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000,00 | Quantidade de ativos: 125000 |
| Data de Vencimento: 15/07/2042 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A. | |

| | |
|---|---------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 137 |

| | |
|---|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00 | Quantidade de ativos: 80000 |
| Data de Vencimento: 25/05/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditada referente ao ano exercício de 2022; | |
| Garantias: (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 126 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00 | Quantidade de ativos: 40000 |
| Data de Vencimento: 24/08/2026 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 138 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 75.140.000,00 | Quantidade de ativos: 75140 |
| Data de Vencimento: 19/07/2032 | |
| Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura do Contrato de Cessão Fiduciária até dezembro de | |

2023;

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. **(II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente n° 40905-5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R\$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 123

Volume na Data de Emissão: R\$ 179.027.000,00

Quantidade de ativos: 179027

Data de Vencimento: 16/08/2027

Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 142

Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00

Quantidade de ativos: 18500

Data de Vencimento: 22/09/2028

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: 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;

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobrejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 124 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 15/09/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora e da Avalista PJ devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2023. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Aval: | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 145 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 48.130.000,00 | Quantidade de ativos: 48130 |
| Data de Vencimento: 23/04/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 143 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00 | Quantidade de ativos: 20000 |
| Data de Vencimento: 20/10/2032 | |
| Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252. | |

| | |
|---|--|
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - 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; | |
| Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 147 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 54.400.000,00 | Quantidade de ativos: 54400 |
| Data de Vencimento: 23/04/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022; | |
| Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 111 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00 | Quantidade de ativos: 60000 |
| Data de Vencimento: 20/06/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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; | |
| Garantias: (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 128 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 25.175.836,47 | Quantidade de ativos: 25000 |
| Data de Vencimento: 22/01/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,166% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3° gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matrícula 17.598, livro 2° do RGI da comarca de São Manuel - SP. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 155 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00 | Quantidade de ativos: 52000 |
| Data de Vencimento: 22/05/2026 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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 1° e 2° Semestre de 2023; | |
| Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 161 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00 | Quantidade de ativos: 32000 |
| Data de Vencimento: 25/06/2030 | |

| | |
|--|--|
| Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024. | |
| Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 163 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00 | Quantidade de ativos: 75000 |
| Data de Vencimento: 13/03/2030 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 166 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 134.073.000,00 | Quantidade de ativos: 134073 |
| Data de Vencimento: 17/04/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período findo em Julho de 2023. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 169 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00 | Quantidade de ativos: 60000 |
| Data de Vencimento: 17/05/2030 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta n° 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada; | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 176 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 91.337.000,00 | Quantidade de ativos: 91337 |
| Data de Vencimento: 04/10/2028 | |
| Taxa de Juros: PRE + 6% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 167 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00 | Quantidade de ativos: 130000 |
| Data de Vencimento: 24/10/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |

| |
|--|
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula n° 19.302 do Cartório 1° Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1° Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1° Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1° Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula n° 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1° Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula n°19.300 do Cartório 1° Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 178 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00 | Quantidade de ativos: 100000 |
| Data de Vencimento: 05/11/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Outubro e Dezembro de 2023. | |
| Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente a totalidade dos direitos sobre os saldos positivos e emais valores creditados, que venham a ser creditados, recebidos ou depositados ou mantidos na Conta Vinculada, presentes e/ou futuros, principais ou acessórios, a qualquer tempo, durante a vigência do presente Contrato da Conta Vinculada; (ii) Aval - prestado pelos avalistas (a) BRG BRASIL GERADORES LTDA., inscrito no CNPJ: 04.675.878/0001-88, (b) GRID GERADORES E LOCAÇÃO LTDA., inscrito no CNPJ: 27.379.581/0001-70, (c) CASA GRANDE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ: 31.973.034/0001-96, (d) ÂNCORA SIDERÚRGICA NORTE LTDA, inscrito no CNPJ: 27.317.546/0001-27, (e) SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrito no CNPJ: 49.105.706/0001-07, (f) MARIANA CRISPIM OLIVEIRA EL HOMSI (g) SILVIO DE OLIVEIRA. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 185 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |

| |
|---|
| Data de Vencimento: 11/11/2026 |
| Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252. |
| Status: ATIVO |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. |
| Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 187 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00 | Quantidade de ativos: 150000 |
| Data de Vencimento: 24/12/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| <p>Garantias: 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.</p> | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 183 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 84.000.000,00 | Quantidade de ativos: 84000 |
| Data de Vencimento: 15/01/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252. | |

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

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 186 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 44.474.000,00 | Quantidade de ativos: 44474 |
| Data de Vencimento: 15/02/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 159 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00 | Quantidade de ativos: 100000 |
| Data de Vencimento: 23/02/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| <p>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 n.º 64.675 da 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.</p> | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 188 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 51.026.000,00 | Quantidade de ativos: 51026 |
| Data de Vencimento: 15/02/2029 | |
| Taxa de Juros: 115% do CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 198 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00 | Quantidade de ativos: 200000 |
| Data de Vencimento: 12/04/2027 | |
| Taxa de Juros: 98% do CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 204 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00 | Quantidade de ativos: 75000 |
| Data de Vencimento: 24/05/2028 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os | |

recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 207 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00 | Quantidade de ativos: 70000 |
| Data de Vencimento: 19/06/2030 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (i) JOSÉ MAGELA DA COSTA, (ii) FRAMIR ALVES ARAÚJO, (iii) ANTÔNIO CARLOS VASCONCELOS COSTA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos das duplicatas mercantis emitidas ou a serem emitidas pela Cedente Fiduciante, sendo certo que as duplicatas mercantis cujos direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente por força do presente Contrato deverão obedecer os Critérios de Elegibilidade; (ii) todos os direitos e créditos da Cedente Fiduciante decorrentes da conta bancária de titularidade da Cedente Fiduciante e movimentada, única e exclusivamente pelo Banco Administrador, nos termos do Contrato de Conta Vinculada; (iii) todos os direitos decorrentes das aplicações automáticas em certificados de depósito bancário ? CDB, nos termos estabelecidos no Contrato de Conta Vinculada, de baixo risco e liquidez diária, incluindo todos os valores, rendimentos, juros, correções monetárias, multas e demais acessórios. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 201 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 156.000.000,00 | Quantidade de ativos: 156000 |
| Data de Vencimento: 18/06/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE | |

ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 3 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00 | Quantidade de ativos: 100000 |
| Data de Vencimento: 14/03/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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; | |
| 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. | |

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

Agronegócio.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 39 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000,00 | Quantidade de ativos: 400000 |
| Data de Vencimento: 15/04/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| 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; | |
| Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: Virgo Companhia de Securitização | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 41 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 83.000.000,00 | Quantidade de ativos: 83000 |
| Data de Vencimento: 15/08/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora 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. | |

| | |
|---|--|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Série: 2 | Emissão: 51 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 107.500.000,00 | Quantidade de ativos: 107500 |
| Data de Vencimento: 21/12/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante 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); | |
| Garantias: (i) Penhor. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 68 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00 | Quantidade de ativos: 24000 |
| Data de Vencimento: 06/11/2025 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 65 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00 | Quantidade de ativos: 27000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2031 | |

| | |
|---|--|
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; | |
| Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 67 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00 | Quantidade de ativos: 24000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2031 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00 | Quantidade de ativos: 27000 |
| Data de Vencimento: 06/11/2025 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; | |
| Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária | |

Fiduciária de Imóveis.

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

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 76 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00 | Quantidade de ativos: 3500 |
| Data de Vencimento: 15/12/2026 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 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; | |
| Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis. | |

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

| | |
|--|------------------------------------|
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 120 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00 | Quantidade de ativos: 62500 |
| Data de Vencimento: 15/06/2032 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 123 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 180.973.000,00 | Quantidade de ativos: 180973 |
| Data de Vencimento: 16/08/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 142 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 18.590.000,00 | Quantidade de ativos: 18590 |
| Data de Vencimento: 22/09/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |

| |
|---|
| Inadimplementos no período: 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; |
| Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobrejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas. |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 145 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.033.000,00 | Quantidade de ativos: 12033 |
| Data de Vencimento: 23/04/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 147 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 13.600.000,00 | Quantidade de ativos: 13600 |
| Data de Vencimento: 23/04/2027 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022; | |
| Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel | |

| |
|---|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| Ativo: CRA |

| | |
|--|------------------------------------|
| Série: 2 | Emissão: 155 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00 | Quantidade de ativos: 13000 |
| Data de Vencimento: 22/05/2026 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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; | |
| Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 106 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 145.000.000,00 | Quantidade de ativos: 145000 |
| Data de Vencimento: 15/07/2042 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 134 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 14.900.000,00 | Quantidade de ativos: 14900 |
| Data de Vencimento: 26/07/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: 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 | |

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 161 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00 | Quantidade de ativos: 8000 |
| Data de Vencimento: 25/06/2030 | |
| Taxa de Juros: CDI. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024. | |
| Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 166 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 65.927.000,00 | Quantidade de ativos: 65927 |
| Data de Vencimento: 15/04/2030 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período findo em Julho de 2023. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 176 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 285.641.000,00 | Quantidade de ativos: 285641 |

| |
|--|
| Data de Vencimento: 15/09/2028 |
| Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252. |
| Status: ATIVO |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 185 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 11/11/2026 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 183 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 111.064.000,00 | Quantidade de ativos: 111064 |
| Data de Vencimento: 15/01/2029 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,4367% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| | |
|---|---------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 186 |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 276.885.000,00 | Quantidade de ativos: 276885 |
| Data de Vencimento: 17/02/2031 | |
| Taxa de Juros: PRE + 12,9% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 188 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 522.073.000,00 | Quantidade de ativos: 522073 |
| Data de Vencimento: 15/02/2029 | |
| Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 198 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00 | Quantidade de ativos: 525000 |
| Data de Vencimento: 12/04/2028 | |
| Taxa de Juros: 99% do CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|---|---------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 204 |

| | |
|--|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00 | Quantidade de ativos: 75000 |
| Data de Vencimento: 23/05/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,65% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 201 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 44.000.000,00 | Quantidade de ativos: 44000 |
| Data de Vencimento: 18/06/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 68 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00 | Quantidade de ativos: 16000 |
| Data de Vencimento: 06/11/2025 | |

| | |
|---|--|
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 65 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00 | Quantidade de ativos: 18000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2031 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; | |
| Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 67 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00 | Quantidade de ativos: 16000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2031 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; | |

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

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00 | Quantidade de ativos: 18000 |
| Data de Vencimento: 06/11/2025 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; | |
| Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis. | |

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

| | |
|---|--|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Série: 3 | Emissão: 176 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 339.625.000,00 | Quantidade de ativos: 339625 |
| Data de Vencimento: 16/09/2030 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 106 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00 | Quantidade de ativos: 65000 |
| Data de Vencimento: 15/07/2042 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |
| Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 183 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 104.936.000,00 | Quantidade de ativos: 104936 |
| Data de Vencimento: 15/01/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,9443% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| |
|---|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
|---|

| | |
|--|------------------------------------|
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 186 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.799.000,00 | Quantidade de ativos: 50799 |
| Data de Vencimento: 17/02/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,7641% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 188 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 126.901.000,00 | Quantidade de ativos: 126901 |
| Data de Vencimento: 15/02/2029 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 3 | Emissão: 198 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00 | Quantidade de ativos: 525000 |
| Data de Vencimento: 12/04/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período. | |

| |
|---|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
|---|

| | |
|---|------------------------------------|
| Ativo: CRA | |
| Série: 4 | Emissão: 68 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00 | Quantidade de ativos: 16000 |
| Data de Vencimento: 06/11/2025 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 4 | Emissão: 65 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00 | Quantidade de ativos: 18000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2031 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; | |
| Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 4 | Emissão: 67 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00 | Quantidade de ativos: 16000 |
| Data de Vencimento: 24/09/2031 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI. | |

| | |
|---|--|
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 4 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00 | Quantidade de ativos: 18000 |
| Data de Vencimento: 06/11/2025 | |
| Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; | |
| Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 4 | Emissão: 80 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00 | Quantidade de ativos: 23850 |
| Data de Vencimento: 24/11/2034 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252. | |
| Status: INADIMPLENTE | |
| Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária. | |
| Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; | |

(iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 4 | Emissão: 176 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 143.228.000,00 | Quantidade de ativos: 143228 |
| Data de Vencimento: 15/09/2033 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,6634% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 5 | Emissão: 176 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 881.290.000,00 | Quantidade de ativos: 881290 |
| Data de Vencimento: 15/09/2038 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,9938% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 96 | Emissão: 96 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00 | Quantidade de ativos: 80000 |
| Data de Vencimento: 25/05/2027 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910

São Paulo, SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 174ª (centésima septuagésima quarta)

Número da Série: Duas Séries

Emissor: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08

Quantidade: 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI – sendo 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI 1ª Série e 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI 2ª Série, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de junho de 2024

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

ANEXO IX – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de Instituição Custodiante nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 25 de junho de 2024 entre a Instituição Custodiante e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S2, sob o nº 728, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), por meio do qual foi emitida 1 (uma) Cédulas de Crédito Imobiliário Integral representando a totalidade de notas comerciais escriturais que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) série da 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão da Securitizadora, **DECLARA** que procedeu, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia: **(a)** da Escritura de Emissão de CCI; **(b)** do “*Termo de Emissão da Primeira Emissão de Notas Comerciais, em Duas Séries, para Colocação Privada, da MTR Raízes Reserve Empreendimentos SPE Ltda.*”, celebrado em 25 de junho de 2024 entre a Securitizadora, a Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada (“Devedora”) e, na qualidade de avalista, a Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Garantidora”); e **(c)** do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) Série da 174ª (centésima septuagésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada*” (“Termo de Securitização”), celebrado em 25 de junho de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, no âmbito do qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário

São Paulo, 25 de junho de 2024

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO X – 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 abaixo, bem como as demais informações contidas em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora 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 e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, 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 Emissora e/ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

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

RISCOS DA OPERAÇÃO

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, 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 Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Embora a Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, tenha sido editada em 1997, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Ademais, no que se refere à disciplina da atividade de securitização, a referida lei foi, recentemente, substituída pela Lei nº 14.430.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35/01

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

A Lei 14.430, estabelece no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas

físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive as Garantias. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI

Na ocorrência de: (i) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, com o consequente obrigação de Resgate Antecipado dos CRI, (a) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI; ou (b) os Titulares dos CRI poderão passar a ser detentores das Notas Comerciais proporcionais a quantidade de CRI que possuíam, sendo que nesta situação (b.1) a isenção fiscal prevista para os CRI não mais seria aplicável; e (b.2) as Notas Comerciais, por se tratar de oferta privada, não poderão ser negociadas no mercado secundário e os investidores poderão ficar sujeitos exclusivamente ao risco de crédito da Devedora.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Investidores em CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. 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 isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Falta de liquidez dos CRI

Atualmente, 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. Dessa forma, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Risco de Estrutura

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

Riscos decorrentes de Auditoria Jurídica restrita

No âmbito da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica restrita na Devedora e na Garantidora das Notas Comerciais, bem como no Empreendimento Imobiliário (“Auditoria Jurídica”), que não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das garantias poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

O objeto restrito da auditoria jurídica pode resultar na identificação posterior de contingências relevantes que

podem prejudicar a solvência da Devedora e da Garantidora, bem como na identificação posterior de contingências relevantes relacionadas as garantias e, conseqüentemente, em prejuízos aos investidores.

Risco de quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária, não compareça à Assembleia Especial ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Especial. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares dos CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirão, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Especial.

Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora e ao Agente Fiduciário garantir que as decisões de tal investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

A ocorrência de pagamento antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o pagamento antecipado dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 (Segmento CETIP UTVM), nos prazos operacionais aplicáveis. Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem única e exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da liquidação e/ou execução das garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Riscos Financeiros

Há, pelo menos, 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.

Risco em Função do Registro Automático

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram ou serão objeto de análise pela CVM.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

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

Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

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

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI. Ademais, ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI. Nesse caso, o fluxo de

pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta.

A atuação da Emissora como securitizadora de emissões 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 da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

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 externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários.

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

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

Parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados

de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e sua garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos certificados de recebíveis imobiliários.

Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado pode afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, as quais foram vinculadas aos CRI por meio deste Termo de Securitização, através do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI representam créditos detidos pela Emissora em face da Devedora, correspondentes ao saldo das respectivas CCI representantes dos Créditos Imobiliários, que compreendem juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo dependerá do recebimento das quantias devidas pela Devedora, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas

obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Emissora

As informações do formulário de referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, como o COVID-19, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira. Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso no mercado e economia global. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (“MERS”) e a síndrome respiratória aguda grave (“SARS”) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a OMS declarou a pandemia do COVID-19, doença causada por um coronavírus (“SARS-Cov-2”), que desencadeou severas medidas por autoridades governamentais ao redor do mundo com o objetivo de controlar sua disseminação, incluindo restrição ao fluxo de pessoas, com limitações a viagens, utilização de transportes públicos, quarentenas e *lockdowns*, fechamento prolongado de estabelecimentos comerciais, interrupções na cadeia de suprimentos e redução de consumo de uma maneira geral. No Brasil, alguns estados e cidades seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de parques, shopping centers, restaurantes e outros estabelecimentos comerciais e espaços públicos. Essas medidas aliadas às incertezas provocadas pela pandemia do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 ao longo do mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão da pandemia do COVID-19. Impactos semelhantes a esses podem voltar a ocorrer, provocando oscilação dos ativos negociados na B3. Adicionalmente, qualquer mudança material na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, o que pode dificultar o acesso da Devedora ao mercado de capitais e financiamento de suas operações, inclusive em termos aceitáveis, podendo prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliário e, conseqüentemente,

afetar de forma negativa dos titulares dos CRI.

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora e da Devedora e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (a) taxas de juros, (b) inflação, (c) política monetária; (d) política fiscal; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (f) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

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 entre o Real e o dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil.

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

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, 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, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre 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, condição financeira e resultados da Emissora, e da Devedora.

Retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF)

Caso seja criada novamente a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF), ou contribuição semelhante, com o mesmo fato gerador, tal criação poderá afetar adversamente os custos envolvidos na presente Emissão, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

A instabilidade política pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira

No passado, o desempenho da economia brasileira sofreu os efeitos da situação política do país. Historicamente, crises e escândalos políticos têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral e dificultado o desenvolvimento econômico, prejudicando os preços dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Não se sabe se as políticas a serem adotadas pelo governo brasileiro afetarão negativamente a economia, os negócios e/ou o desempenho financeiro da Devedora e/ou da Garantidora. Incertezas, escândalos políticos, instabilidade social e outros acontecimentos políticos ou econômicos podem ter um efeito adverso sobre a Devedora e/ou sobre a Garantidora e, conseqüentemente, sobre o pagamento dos CRI.

Acontecimentos recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, o que pode afetar negativamente a Devedora e/ou a Garantidora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*), pode ser rebaixada pelas principais agências de *rating*, o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo da tomada de empréstimos pela Devedora e/ou pela Garantidora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e/ou da Garantidora e conseqüentemente sua capacidade de pagamento.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora. 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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Eventos extraordinários, tais como guerras, pandemias, catástrofes naturais, acidentes ambientais, instabilidade política ou social ou atos de terrorismo podem impactar negativamente o setor de atuação da Devedora como um todo e, conseqüentemente, os CRI.

Certos acontecimentos imprevisíveis e extraordinários alheios ao controle da Devedora, tais como guerras (como atualmente no leste europeu) ou outros riscos relacionados à instabilidade política ou social ou atos de terrorismo podem afetar os negócios da Devedora.

O conflito entre a Rússia e a Ucrânia é atualmente imprevisível e tem o potencial de resultar em ações militares ampliadas. A duração das hostilidades em andamento e das sanções econômicas, bem como possíveis respostas da Rússia, são atualmente desconhecidos e poderia afetar adversamente os negócios, parceiros ou clientes da Devedora e, conseqüentemente, os CRI. Além disso, a continuação da invasão da Ucrânia pela Rússia poderia levar a outras interrupções, instabilidade e volatilidade nos mercados e indústrias globais, incluindo a continuidade no aumento do preço do petróleo. Além disso, atos de terrorismo e as condições climáticas adversas ou de outros desastres naturais, afetaram e podem, no futuro, ter um impacto negativo sobre a Devedora e suas receitas, afetando negativamente os resultados operacionais da Devedora. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados negativamente.

RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO

Risco de Crédito e Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Termo de Emissão. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

Risco decorrentes de ações judiciais

A Devedora está sujeita, em suas atividades, ao risco de serem demandadas judicialmente por quaisquer motivos, inclusive em conexão com o Empreendimento Imobiliário e os contratos imobiliários que sejam utilizados para fins de comercialização de unidades autônomas do empreendimento. Eventuais demandas judiciais podem fazer com que a Devedora incorra em custos expressivos, inclusive em razão de eventuais condenações, o que pode prejudicar sua capacidade de cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão de Notas Comerciais, e, conseqüentemente, causar prejuízo aos Titulares dos CRI. Ademais, estas ações judiciais podem afetar ou prejudicar o fluxo de recebíveis da Cessão Fiduciária ou a validade e eficácia de outras garantias, prejudicando a sua capacidade de garantir as obrigações garantidas deste Operação.

Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) Devedora, a qual originou os Créditos Imobiliários oriundos da sua emissão Notas Comerciais, vinculadas aos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

Risco relacionado às Garantias

No caso de inadimplemento das obrigações garantidas, a Emissora poderá vir a executar as garantias. Não há como garantir que a Emissora terá êxito na execução das garantias de forma a recuperar o valor necessário para amortizar integralmente e/ou parte dos CRI, tendo em vista o procedimento burocrático para a execução das garantias. Tal situação poderá ter impactos negativos relevantes para os Investidores e para a rentabilidade dos CRI.

Risco relacionado a não constituição das garantias

Na data de assinatura deste Termo de Securitização (i) a Alienação Fiduciárias de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; não se encontram devidamente formalizadas, constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos ainda não foram registrados nos cartórios competentes, ao mesmo passo que a ARS Devedora, que aprovava a Emissão das Notas Comerciais, a outorga Alienação Fiduciária de Imóvel e a outorga da Cessão Fiduciária, não se encontra arquivada perante a JUCESP. Ademais, no caso dos instrumentos de Garantia, os prazos para obtenção dos referidos registros encontrar-se-ão especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, 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 conseqüente excussão das referidas Garantias caso os registros acima não sejam implementados, tendo em vista, inclusive, que a integralização dos CRI e das Notas Comerciais dependem da formalização e o protocolo dos contratos de Garantias e dos atos societários que aprovaram a constituição das referidas Garantias, dentre outras condições precedentes.

As demonstrações financeiras da Devedora não são auditadas

Nesta data, a Devedora não possui como política a elaboração de balanços anuais auditados por auditor independente. Dessa forma, os demonstrativos financeiros da Devedora, que serão encaminhados à

Securitizadora ao longo da Operação, poderão não ser analisados e/ou avaliados por auditor independente. A ausência de demonstrações financeiras auditadas pode afetar negativamente a tomada de decisão dos investidores na Oferta.

As Garantias podem não ser suficientes para quitação dos CRI, em caso de inadimplemento do lastro, seja em função de deterioração do objeto das mesmas e/ou lapso temporal necessário para excussão das garantias

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas contraídas no âmbito da Operação por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias constituídas em favor das Obrigações Garantidas em questão. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI e adimplir as demais Obrigações Garantidas, conforme aplicável. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados negativamente.

Risco relacionados à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

O fluxo de recebíveis da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios poderá ser afetado por eventuais distratos de Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário já vendidas, bem como inadimplência dos compradores. Adicionalmente, em relação às Unidades Autônomas em estoque, a cessão fiduciária de direitos creditórios depende da sua efetiva comercialização, que poderá ser dificultada por motivos alheios ao controle da Devedora e da Securitizadora, como, por exemplo, crises econômicas, pandemias, questões urbanísticas e/ou socioeconômicas relacionadas à área na qual se encontra o Empreendimento Imobiliário, dentre outros. Nesses casos, o fluxo de recursos decorrentes da cessão fiduciária poderá ser prejudicado, o que, por sua vez, poderá prejudicar a capacidade da garantia de prover recursos para realizar pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Ademais, a relação dos contratos referentes à comercialização das Unidades Autônomas, anexa ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, será atualizada periodicamente, através de aditivo que deverá ser registrado em cartório. Caso a lista de contratos anexa ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não esteja atualizada no momento de eventual excussão da garantia, o processo de excussão poderá ser prejudicado.

Na ausência de recursos no Fundo de Despesas e não pagamento das mesmas pela Devedora, as despesas serão arcadas pelos Titulares dos CRI.

Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Securitizadora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados negativamente.



ANEXO XI – RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DAS NOTAS COMERCIAIS

[Local], [Data]

À

Virgo Companhia de Securitização

E à

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

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

[•]^a Comprovação

MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700 – 5º andar, conjunto 51, sala C, Bairro Jardim Paulista, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 28.655.487/0001-60, neste ato representada por seus representantes legais (“Emitente”), nos termos da Cláusula 3.6.2 do “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Série Única, para Colocação Privada da Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Limitada*” (“Termo de Emissão”) **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.6 do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Comprobatórios da Destinação (conforme definido no Termo de Emissão) que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

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

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos.

A Emitente 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 Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Atenciosamente,

MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO XII – DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Tabela de Custos

| DESCRIÇÃO | PERIODICIDADE | VALOR BASE | GROSS UP | VALOR BRUTO | RECORRENTE ANUAL | RECORRENTE TOTAL | FLAT | % |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| ANBIMA (Registro) | FLAT | R\$ 10.441,00 | 0,00% | R\$ 10.441,00 | R\$ - | R\$ - | R\$ 10.441,00 | 0,00% |
| ANBIMA (Base de Dados) | FLAT | R\$ 2.979,00 | 0,00% | R\$ 2.979,00 | R\$ - | R\$ - | R\$ 2.979,00 | 0,00% |
| Registro CRI | FLAT | R\$ 60.500,00 | 0,00% | R\$ 60.500,00 | R\$ - | R\$ - | R\$ 60.500,00 | 0,02% |
| Registro CCI | FLAT | R\$ 2.500,00 | 0,00% | R\$ 2.500,00 | R\$ - | R\$ - | R\$ 2.500,00 | 0,00% |
| Emissão | FLAT | R\$ 35.000,00 | 9,65% | R\$ 38.738,24 | R\$ - | R\$ - | R\$ 38.738,24 | 0,02% |
| Taxa de Gestão | FLAT | R\$ 3.600,00 | 9,65% | R\$ 3.984,50 | R\$ - | R\$ - | R\$ 3.984,50 | 0,00% |
| Coordenador Líder | FLAT | R\$ 41.000,00 | 9,65% | R\$ 45.379,08 | R\$ - | R\$ - | R\$ 45.379,08 | 0,02% |
| Assessor Legal | FLAT | R\$ 80.000,00 | 0,00% | R\$ 80.000,00 | R\$ - | R\$ - | R\$ 80.000,00 | 0,03% |
| Agente Fiduciário | FLAT | R\$ 5.000,00 | 12,15% | R\$ 5.691,52 | R\$ - | R\$ - | R\$ 5.691,52 | 0,00% |
| Agente Registrador | FLAT | R\$ 5.000,00 | 12,15% | R\$ 5.691,52 | R\$ - | R\$ - | R\$ 5.691,52 | 0,00% |
| Agente Fiduciário | FLAT | R\$ 17.000,00 | 12,15% | R\$ 19.351,17 | R\$ - | R\$ - | R\$ 19.351,17 | 0,01% |
| Instituição Custodiante | FLAT | R\$ 7.000,00 | 12,15% | R\$ 7.968,13 | R\$ - | R\$ - | R\$ 7.968,13 | 0,00% |
| Escriturador de Nota Comercial | FLAT | R\$ 5.000,00 | 12,15% | R\$ 5.691,52 | R\$ - | R\$ - | R\$ 5.691,52 | 0,00% |
| Auditoria Imobiliária e Financeira | FLAT | R\$ 12.870,00 | 0,00% | R\$ 12.870,00 | R\$ - | R\$ - | R\$ 12.870,00 | 0,01% |
| Agente Fiduciário | ANUAL | R\$ 17.000,00 | 12,15% | R\$ 19.351,17 | R\$ 19.351,17 | R\$ 96.755,85 | R\$ - | 0,01% |
| Escriturador de Nota Comercial | ANUAL | R\$ 5.000,00 | 12,15% | R\$ 5.691,52 | R\$ 5.691,52 | R\$ 28.457,60 | R\$ - | 0,00% |
| Instituição Custodiante | ANUAL | R\$ 7.000,00 | 12,15% | R\$ 7.968,13 | R\$ 7.968,13 | R\$ 39.840,65 | R\$ - | 0,00% |
| Auditoria | ANUAL | R\$ 3.700,00 | 14,25% | R\$ 4.314,87 | R\$ 4.314,87 | R\$ 21.574,35 | R\$ - | 0,00% |
| Verificação covenants | ANUAL | R\$ 1.200,00 | 9,65% | R\$ 1.328,17 | R\$ 1.328,17 | R\$ 6.640,85 | R\$ - | 0,00% |
| Contador | SEMESTRAL | R\$ 1.560,00 | 0,00% | R\$ 1.560,00 | R\$ 3.120,00 | R\$ 14.040,00 | R\$ - | 0,00% |
| Monitoramento da Carteira | MENSAL | R\$ 2.761,00 | 0,00% | R\$ 2.761,00 | R\$ 33.132,00 | R\$ 140.811,00 | R\$ - | 0,01% |
| Taxa de Gestão | MENSAL | R\$ 3.600,00 | 9,65% | R\$ 3.984,50 | R\$ 47.814,00 | R\$ 203.209,50 | R\$ - | 0,02% |
| Escriturador | MENSAL | R\$ 800,00 | 0,00% | R\$ 800,00 | R\$ 9.600,00 | R\$ 40.800,00 | R\$ - | 0,00% |
| Tarifa de Conta | MENSAL | R\$ 50,00 | 0,00% | R\$ 50,00 | R\$ 600,00 | R\$ 2.550,00 | R\$ - | 0,00% |
| Taxa Transação | MENSAL | R\$ 80,00 | 0,00% | R\$ 80,00 | R\$ 960,00 | R\$ 4.080,00 | R\$ - | 0,00% |
| Utilização Mensal | MENSAL | R\$ 70,00 | 0,00% | R\$ 70,00 | R\$ 840,00 | R\$ 3.570,00 | R\$ - | 0,00% |
| Custódia de CCI | MENSAL | R\$ 2.750,00 | 0,00% | R\$ 2.750,00 | R\$ 33.000,00 | R\$ 140.250,00 | R\$ - | 0,01% |
| Total | | | | R\$ 352.495,04 | R\$ 167.719,86 | R\$ 742.579,80 | R\$ 301.785,68 | 0,19% |

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

I. Descrição das Despesas da Operação

- i. Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:
 - a. Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela de Custos, acima;
 - b. Remuneração inicial do Agente Fiduciário, incluindo: (a) primeira das parcelas referentes ao serviço de Agente Fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela de Custos, acima; e (b) remuneração pela implantação, em parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela de Custos, acima;
 - c. Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela de Custos, acima;
 - d. Remuneração inicial do Escriturador e do Banco Liquidante, no respectivo valor estipulado na Tabela de Custos, acima;
 - e. Remuneração do Assessor Legal da oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela de Custos, acima, acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável;
 - f. Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às Notas Comerciais quanto ao CRI (conforme aplicável);
 - g. Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela de Custos, acima; e
 - h. Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas, por meio de desconto de tais valores da primeira integralização das Notas Comerciais, com recursos decorrentes da primeira integralização dos CRI, nos termos do Termo de Emissão.

- ii. Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:
- a. Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela de Custos, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI.
 - b. Em caso de verificação dos índices financeiros auferidos pela Securitizadora, será aplicada uma taxa de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, a ser paga em cada instância de verificação;
 - c. A partir da 4ª integralização de CRI, dentro de 30 (trinta) dias, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), para cada integralização adicional;
 - d. Remuneração de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação;
 - e. Em caso de reestruturação das características da Operação, após emissão dos CRI, será devido à Securitizadora remuneração adicional líquida por evento de reestruturação no valor por hora de R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora (“Fee de Reestruturação”), que inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de documentos da Operação relacionados à reestruturação solicitada. Entende-se por reestruturação alterações nas condições da Operação relacionadas a: **(i)** reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias; **(ii)** substituição, alteração ou revolvência do lastro; **(iii)** características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iv)** os *covenants* operacionais ou financeiros; **(v)** a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou **(vi)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da Operação. O *Fee de Reestruturação* não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.
 - 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 sob o nº 21.760.017/0001-17

- g. Remuneração devida ao Agente Fiduciário: Será devida, pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, conforme Termo de Securitização;
- h. Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela de Custos, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;
- i. A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela de Custos, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;
- j. Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente às Sociedades e/ou à Garantidora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- k. Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora, bem como custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- l. Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- m. Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- n. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- o. Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de titulares dos CRI;

- p. Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à referida administração, incluindo:
- (i) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (ii) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (iii) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (iv) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (v) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (vi) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- q. Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- r. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- s. Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

- t. As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- u. Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- v. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelas Sociedades: (i) a Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando; (ii) caso as Sociedades não paguem tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de requerer o reembolso de tais Despesas junto às Sociedades em um prazo de até 3 (três) Dias Úteis do pagamento realizado.

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

II. Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade das Sociedades. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Termo de Emissão a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pelas Sociedades:
 - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas despesas referentes à sua transferência;

- (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As despesas da operação, de responsabilidade das Sociedades, que não pagas por estas.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos 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 acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.