

PROSPECTO DEFINITIVO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª SÉRIE DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Categoria S2 - CVM nº 728
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo - SP
Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 07.882.930/0001-55
Alameda Santos, nº 700, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, São Paulo - SP
Perfazendo o montante total de

R\$75.000.000,00

(setenta e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRIMWLCR1K1V8

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CR/PRI/2024/944

obtido em 10 de dezembro de 2024

Seu atribuída classificação de risco definitiva da emissão dos CRI a ser realizada pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securizadora") realizará a oferta de 75.000 (setenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série ("1ª Série") da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão ("CRI da 1ª Série"), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI da 1ª Série, qual seja, 10 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão"), o valor total de R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), para distribuição pública nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118") e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão ("Oferta").

Ainda no âmbito da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão da Securizadora e em acréscimo aos CRI da 1ª Série, serão emitidos e poderão ser ofertados pela Securizadora, 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI da 2ª (segunda) série ("2ª Série" e "CRI da 2ª Série", respectivamente) e 30.000 (trinta mil) CRI da 3ª (terceira) série ("3ª Série" e "CRI da 3ª Série", respectivamente), sendo a 1ª Série em conjunto com a 2ª Série e com a 3ª Série, as "Séries" ou, individual e indistintamente, "Série", e sendo os CRI da 1ª Série, em conjunto com os CRI da 1ª Série e com os CRI da 3ª Série, os "CRI", todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na respectiva data de emissão de cada Série dos CRI, o valor total de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), sendo certo que os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série não são objeto da Oferta.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de dezembro de 2025. Para mais informações sobre a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 4 deste Prospecto. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra-grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3"), no Informativo Diário, disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da 1ª Série" ou simplesmente "Remuneração"). Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI da 1ª Série, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 4 deste Prospecto. Os CRI da 1ª Série serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto no Termo de Securitização, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI da 1ª Série poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais e qualificados, assim definidos nos termos do artigo da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados" ou somente "Investidores", respectivamente).

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI da 1ª Série poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60. Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário ("CCI") emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), oriundo das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em 3 (três) séries, da 3ª (terceira) emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-55 ("Devedora" e "Debêntures", respectivamente), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (três) Séries, da Espécie Quirográfrica, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emissora ("Escritura de Emissão"). As Debêntures não contam com qualquer garantia fidejussória. A Emissora instituiu Regime Fiduciário (conforme definido neste Prospecto) sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430") e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60. O objeto do Regime Fiduciário foi destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. A distribuição dos CRI da 1ª Série foi intermediada pela HEDGE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder" ou "Hedge") e pela MONTE BRAVO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.489.148/0001-00, na qualidade de instituição intermediária coordenadora da Oferta ("Monte Bravo"), e conjuntamente com o Coordenador Líder, "Coordenadores", em conjunto com o Coordenador Líder. Os CRI da 1ª Série serão distribuídos, exclusivamente, aos Investidores.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 33 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI DA 1ª SÉRIE. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA E/OU DAS DEBÊNTURES, NEM COMO SOBRE OS CRI DA 1ª SÉRIE A SEREM DISTRIBUÍDOS. OS CRI DA 1ª SÉRIE OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELAS CCI, ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI DA 1ª SÉRIE CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA". ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de 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 ("Agente Fiduciário") foi nomeada para representar, perante a Securizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI (conforme definido neste Prospecto).

Foi requerido o registro automático da Oferta perante a CVM em 10 de dezembro de 2024, tendo sido a Oferta registrada em 10 de dezembro de 2024.

OS CRI DA 1ª SÉRIE NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL" OU "SUSTENTÁVEL" PELA EMISSORA.

DE ACORDO COM AS "REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA", ATUALMENTE VIGENTE, CONFORME EMITIDO PELA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: "RESIDENCIAL", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "A", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (II) CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (III) TIPO DE SEGMENTO: "APARTAMENTO OU CASA", CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "E", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



COORDENADOR LÍDER

hedge.
INVESTMENTS

COORDENADOR

montebravo
Corretora

DEVEDORA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

STOCCHÉ FORBES
ADVOGADOS

AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

CESCON BARRIEU
ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 10 de dezembro de 2024.

O Prospecto Definitivo contém informações sobre a oferta de valores mobiliários e sobre os riscos de investimento. As Emissoras, a Instituição Intermediária responsável pela oferta, os escriturários, as instituições intermediárias integrantes do comércio de distribuição, as entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários e as Emissoras, assim admitidas a regulação, e a Comissão de Valores Mobiliários.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	4
2.4. Identificação do público-alvo	4
2.5. Valor Total da Oferta	4
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado.....	18
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	19
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	19
4. FATORES DE RISCO	20
4.1. Em ordem decrescente de relevância, principais fatores de risco associados à oferta e à Securitizadora incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao conseqüente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; (b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; (c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e (d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.....	20
<i>Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI</i>	20
<i>Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários</i>	21
<i>Risco de Concentração de Devedor</i>	21
<i>Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito</i>	21
<i>Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora</i>	21
<i>Riscos relacionados à Tributação dos CRI</i>	22
<i>Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário</i>	22
<i>Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário</i>	22
<i>Risco de não cumprimento de Condições Precedentes</i>	23
<i>Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora</i>	23
<i>Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI</i>	23
<i>Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização</i>	24
<i>Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio</i>	24
<i>Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado</i>	24
<i>Risco da Marcação a Mercado</i>	24
<i>Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI</i>	25
<i>Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão</i>	25
<i>Riscos de potencial conflito de interesse</i>	25
<i>Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora e/ou da Devedora devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Emissora e/ou da Devedora</i>	26
<i>Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário</i>	26

<i>O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI</i>	26
<i>Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI</i>	27
<i>Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pela Instituição Custodiante</i>	27
<i>Risco de Operação Estruturada</i>	27
<i>Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito</i>	27
<i>Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI</i>	27
<i>Ausência de Coobrigação da Emissora</i>	28
<i>Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários</i>	29
<i>Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI e a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI</i>	29
<i>A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras</i>	29
<i>Risco decorrente da Oferta não englobar a totalidade dos CRI da Emissão</i>	29
<i>Risco de Fungibilidade</i>	30
<i>Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento</i>	30
<i>A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA</i>	30
<i>Reconhecimento de Credores Privilegiados em observância à Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários</i>	30
<i>Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora, do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora</i>	31
<i>Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Devedora</i>	31
<i>Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas</i>	31
<i>Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão</i>	31
<i>Riscos relacionados à Emissora</i>	32
<i>Registro da CVM</i>	32
<i>Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI</i>	32
<i>Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis</i>	32
<i>Crescimento da Emissora e seu Capital</i>	32
<i>A Importância de uma Equipe Qualificada</i>	32
<i>Risco relacionado a fornecedores da Emissora</i>	32
<i>Outros Riscos Relacionados à Emissora</i>	33
<i>Riscos relacionados à Devedora</i>	33
<i>Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Devedora, e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais</i>	33
<i>A Devedora está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Devedora podem ser prejudicados</i>	33
<i>Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora</i>	34
<i>Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados</i>	34
<i>O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o valor das ações de emissão da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures</i>	34
<i>A Devedora pode estar sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento</i>	35
<i>A Devedora está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades</i>	35
<i>O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito para seus clientes</i>	35
<i>A impossibilidade de a Devedora levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar adversamente seus negócios</i>	36

<i>A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, conseqüentemente, afetar adversamente a Devedora.</i>	36
<i>Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou de terceiros para cuja construção a Devedora tenha sido contratada poderão prejudicar a sua reputação ou sujeitar a Devedora à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.</i>	36
<i>Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora.</i>	37
<i>A Devedora pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.</i>	37
<i>Pelo fato de a Devedora reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.</i>	38
<i>Caso as parcerias e consórcios da Devedora não sejam bem-sucedidos ou caso a Companhia não consiga manter um bom relacionamento com os seus parceiros, consorciados ou sócios, os seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.</i>	38
<i>As atividades da Devedora estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar seus custos e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as atividades da Devedora.</i>	38
<i>O valor dos imóveis da Devedora pode variar dependendo das condições da economia e do mercado imobiliário.</i>	39
<i>A Devedora pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos investidores no seu capital social.</i>	40
<i>Os resultados da Devedora dependem dos resultados de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais a Devedora não pode assegurar que serão disponibilizados.</i>	40
<i>A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir suas margens de lucro e afetar adversamente a Devedora.</i>	40
<i>A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliário, construção e venda de imóveis.</i>	41
<i>A eventual escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Devedora e a obrigar a alterar as condições de financiamento que a Devedora oferece aos seus clientes.</i>	42
<i>A associação da Devedora com outras entidades em SPEs pode trazer riscos financeiros, de imagem e comerciais adicionais, que podem afetar os negócios e o valor das ações da Devedora.</i>	42
<i>Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.</i>	42
<i>Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.</i>	42
<i>A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.</i>	43
<i>A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora.</i>	43
<i>A Devedora pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.</i>	43
<i>Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Devedora, podem resultar em danos à reputação e financeiros para a Devedora.</i>	44
<i>O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora poderá perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.</i>	44
<i>Risco relativo a modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil.</i>	45
<i>A Devedora pode não ser capaz de executar integralmente a sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.</i>	45
<i>Um dos modelos de negócio de empreendimentos imobiliários desenvolvido pela Devedora pode ser interpretado como uma forma atípica de desenvolvimento do modelo previsto na legislação aplicável, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora.</i>	45
<i>A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Devedora.</i>	46

<i>A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.</i>	46
<i>A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em transações com partes relacionadas.</i>	47
<i>A Devedora possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento (“Covenants”) em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas.</i>	47
<i>A perda de membros da alta administração da Devedora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora.</i>	48
<i>A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.</i>	48
<i>Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.</i>	48
<i>Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.</i>	48
<i>A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.</i>	48
<i>As atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem expor a Devedora e suas subsidiárias a riscos ambientais que poderiam afetar adversamente a Devedora</i>	49
<i>A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição do seu Landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não sejam superadas.</i>	50
<i>Riscos relacionados às questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição</i>	50
<i>O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material intervenções frequentes adverso sobre os negócios da Devedora.</i>	51
<i>A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios e resultados das operações da Devedora.</i>	51
<i>Os esforços do governo brasileiro para conter a inflação podem desacelerar a economia brasileira, o que pode afetar adversamente a Devedora.</i>	52
<i>Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito</i>	53
<i>Acontecimentos e a percepção de risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos da América e países emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira e o preço de negociação de títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, incluindo a Devedora.</i>	53
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	55
5.1. Cronograma tentativo	55
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	57
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)	57
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário	57
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	58
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	58
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	58
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	58
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	60
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	60
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores	60
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, Identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização	60
8.4. Regime de Distribuição	60
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	61

8.6.	Formador de Mercado	65
8.7.	Fundo de Liquidez e Estabilização	65
8.8.	Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam	65
9.	INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	66
9.1.	Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI	66
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	66
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI.....	66
9.4.	Política de investimento.....	66
10.	INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	67
10.1.	Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:.....	67
10.2.	Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	68
10.3.	Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	68
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	68
10.5.	Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	68
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	69
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais.....	69
10.8.	Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.....	69
10.9.	Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....	69
10.10.	Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço	76
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	77
11.	INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	78
11.1.	Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.....	78
11.2.	Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	78
12.	INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA.....	79
12.1.	Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	79
12.2.	Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	80

O lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora. Desta forma, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.	80
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social	80
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 81	
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	87
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	88
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	93
14.1. Condições do Contrato de Distribuição	93
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta.....	98
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.100	
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....	100
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	100
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	101
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	101
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	101
15.6. Termo de securitização de créditos.....	102
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	102
15.8. Declaração da Emissora Referente ao Artigo 24 da Resolução CVM 160 e à Atualização de Registro de Emissor	102
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	103
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	106
17.1. Informações Adicionais dos CRI	106
17.2. Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico.....	109
ANEXOS	117
ANEXO I CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA	119
ANEXO II CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA.....	125
ANEXO III TERMO DE SECURITIZAÇÃO	137
ANEXO IV ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES.....	427
ANEXO V ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	517
ANEXO VI DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR.....	559

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

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*” (“*Prospecto Definitivo*” ou “*Prospecto*”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“*Termo de Securitização*”).

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

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 20 a 33 deste Prospecto Definitivo. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI da 1ª Série.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, b, da Resolução CVM 160, a Emissora realizou a sua 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série, compreendendo 75.000 (setenta e cinco mil) CRI da 1ª Série, sendo que, em acréscimo aos CRI da 1ª Série, serão emitidos e poderão ser ofertados pela Securitizadora 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI da 2ª Série e 30.000 (trinta mil) CRI da 3ª Série, todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na respectiva data de emissão dos CRI de cada Série, o valor total de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais). Não há subordinação entre as séries. Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas CCI emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão. As Debêntures não contam com qualquer garantia fidejussória. A presente Oferta será coordenada pelos Coordenadores, nos termos do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, em Regime de Garantia Firme de Colocação, da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 10 de dezembro de 2024 entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora (“*Contrato de Distribuição*”).

Os CRI da 1ª Série são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual foi objeto de registro pela CVM sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item “b”, da Resolução CVM 160, sob regime de Garantia Firme (conforme definido abaixo) de colocação para o Valor Total da Emissão. Não foi admitida a distribuição parcial dos CRI da 1ª Série, tendo em vista que a totalidade dos CRI da 1ª Série ofertados foram colocados sob o regime de garantia firme.

Em atenção à Resolução CMN 5.118, a Devedora declarou, que (i) não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**Instituição Financeira**”), não integra conglomerado prudencial de Instituição Financeira, ou é controlada de Instituição Financeira; (ii) o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e (iii) destinará os recursos obtidos com a Oferta em conformidade com a Resolução CMN 5.118. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas SPes Investidas (conforme definido abaixo) em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Devedora e/ou suas SPes Investidas para fins de aluguel ou aquisição de imóveis, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO “RISCO DE AUSÊNCIA DE PROCESSO DE DILIGÊNCIA LEGAL (DUE DILIGENCE) DA EMISSORA, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL SOBRE A DILIGÊNCIA LEGAL (DUE DILIGENCE) DA EMISSORA”, CONSTANTE DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO.

Breve Histórico da Emissora

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

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

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

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

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

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

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

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Opea Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. e True Securitizadora S.A.

Ofertas Públicas Realizadas

Em 31 de outubro de 2024, a Securitizadora possuía 785 (setecentas e oitenta e cinco) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R\$ 71.425.805.542,11 (setenta e um bilhões e quatrocentos e vinte e cinco milhões e oitocentos e cinco mil e quinhentos e quarenta e dois reais e onze centavos).

Em 31 de outubro de 2024, as 785 (setecentas e oitenta e cinco) séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Até a presente data, todas as ofertas públicas emitidas pela Emissora contam com patrimônio separado, de forma que nenhuma das emissões da Emissora conta com coobrigação da Securitizadora.

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitidos pela Emissora corresponde a R\$ 83.630.519.151,38 (oitenta e três bilhões e seiscentos e trinta milhões e quinhentos e dezenove mil e cento e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos).

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

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debentures securitizadas de sua emissão, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 1,01% (cento e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e as informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024 são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 30 de junho de 2024 era de R\$64.783.412,94 (sessenta e quatro milhões setecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e doze reais e noventa e quatro centavos).

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

Negócios com Partes Relacionadas

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

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

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

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

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0%
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

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

Relacionamento com fornecedores e clientes

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

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

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

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de securitização. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora.

Governança Corporativa

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

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

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

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

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

Administração da Emissora

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

Conselho de Administração

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

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

Diretoria

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

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

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

- (i) Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e as Debêntures;
- (ii) Os CRI da 1ª Série são objeto de oferta pública de distribuição com Garantia Firme de colocação para o Valor Total da Emissão, a ser prestada exclusivamente pela Monte Bravo, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição; e
- (iii) A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, sendo que foi admitida a participação de “Pessoas Vinculadas” (conforme abaixo definido), assim descritas no item 8.4. deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

Foram emitidos 75.000 (setenta e cinco mil) CRI da 1ª Série.

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

A Oferta compreende os CRI da 1ª Série, sendo certo que na data deste Prospecto, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série não são objeto da Oferta poderão ser oportunamente ofertados pela Emissora. Os CRI da 1ª Série contam com as características abaixo e não há qualquer subordinação entre as séries.

Valor Nominal Unitário	Os CRI da 1ª Série têm Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade dos CRI	Foram emitidos,75.000 (setenta e cinco mil) CRI da 1ª Série.
Opção de Lote Adicional	Não aplicável.
Código ISIN dos CRI da 1ª Série	BRIMWLCRIKV8.
Classificação de Risco	A Devedora contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40 (“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”) para emissão de relatório de classificação de risco dos CRI no âmbito da Emissão. A nota de classificação de risco será objeto de revisão



	<p>anual (ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma aplicável), durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, para a revisão periódica, conforme previsto no Termo de Securitização, da B3 e dos Titulares dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento e, no mesmo prazo, dará a ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio do site de Relações com Investidores da Emissora (https://emissoes.virgo.inc/, neste endereço, procurar por “CORP MITRE III”, “documentos” e clicar em relatório de classificação de risco). Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá (i) às expensas da Devedora, manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco (ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma), observada a possibilidade de substituição da Agência de Classificação de Risco por outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor’s, a Fitch Ratings ou a Moody’s; e (ii) manter atualizado o relatório de avaliação (<i>rating</i>) dos CRI objeto da Oferta, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, nos termos do Código ANBIMA, devendo, ainda, fazer com que a Agência de Classificação de Risco permaneça contratada para a emissão de relatórios anuais durante toda a vigência dos CRI, e entregar tais relatórios à CVM nos termos da regulamentação aplicável.</p> <p>Após a emissão do relatório de classificação de risco dos CRI a ser emitida pela Agência de Classificação de Risco, o presente Prospecto será atualizado de forma a refletir a nota de classificação de risco dos CRI no âmbito da Emissão. Os Titulares dos CRI serão oportunamente comunicados acerca da nota de classificação de risco dos CRI e da disponibilização de uma versão atualizada deste Prospecto.</p>
Classificação dos CRI	Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas - Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como (i) <u>Categoria</u> : “Residencial”; (ii) <u>Concentração</u> : “Concentrados”; (iii) <u>Tipo de Segmento</u> : “Apartamento ou Casas”; e (iv) <u>Tipo de Contrato com Lastro</u> : “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”.
Data de Emissão	Significa a data de emissão dos CRI da 1ª Série, qual seja, 10 de dezembro de 2024.
Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos do Termo de Securitização os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série</u> ”, “ <u>Datas de Vencimento dos CRI</u> ” ou individual e indistintamente, “ <u>Data de Vencimento do CRI</u> ”).
Duration	<p>CRI da 1ª Série: aproximadamente 3,04 anos ⁽¹⁾ ⁽²⁾.</p> <p>(1) Valores considerando a integralização dos CRI da 1ª Série na data prevista no cronograma da Oferta.</p> <p>(2) Valores calculados em 05/12/2024, considerando a Remuneração dos CRI da 1ª Série.</p>
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da 1ª Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI da 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Remuneração dos CRI da 1ª Série</u> ”), sendo a Remuneração dos CRI da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série



imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

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

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

“spread” = 2,0000; e

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

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

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

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

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

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

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

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

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 1ª Série será paga nas datas previstas na tabela abaixo, sendo o primeiro pagamento em 6 de janeiro de 2025 e, o último, na Data de Vencimento do CRI da 1ª Série (cada uma, uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série)



Cronograma de Pagamentos CRI - 1ª Série

N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	06/01/2025	0,0000%	SIM
2	05/02/2025	0,0000%	SIM
3	07/03/2025	0,0000%	SIM
4	03/04/2025	0,0000%	SIM
5	06/05/2025	0,0000%	SIM
6	04/06/2025	0,0000%	SIM
7	03/07/2025	0,0000%	SIM
8	05/08/2025	0,0000%	SIM
9	03/09/2025	0,0000%	SIM
10	03/10/2025	0,0000%	SIM
11	05/11/2025	0,0000%	SIM
12	03/12/2025	0,0000%	SIM
13	06/01/2026	0,0000%	SIM
14	04/02/2026	0,0000%	SIM
15	04/03/2026	0,0000%	SIM
16	06/04/2026	0,0000%	SIM
17	06/05/2026	0,0000%	SIM
18	03/06/2026	0,0000%	SIM
19	03/07/2026	0,0000%	SIM
20	05/08/2026	0,0000%	SIM
21	03/09/2026	0,0000%	SIM
22	05/10/2026	0,0000%	SIM
23	05/11/2026	0,0000%	SIM
24	03/12/2026	0,0000%	SIM
25	06/01/2027	0,0000%	SIM
26	03/02/2027	0,0000%	SIM
27	03/03/2027	0,0000%	SIM
28	05/04/2027	0,0000%	SIM
29	05/05/2027	0,0000%	SIM
30	03/06/2027	0,0000%	SIM
31	05/07/2027	0,0000%	SIM
32	04/08/2027	0,0000%	SIM
33	03/09/2027	0,0000%	SIM
34	05/10/2027	0,0000%	SIM



35	04/11/2027	0,0000%	SIM
36	03/12/2027	30,0000%	SIM
37	05/01/2028	0,0000%	SIM
38	03/02/2028	0,0000%	SIM
39	03/03/2028	0,0000%	SIM
40	05/04/2028	0,0000%	SIM
41	04/05/2028	0,0000%	SIM
42	05/06/2028	0,0000%	SIM
43	05/07/2028	0,0000%	SIM
44	03/08/2028	0,0000%	SIM
45	05/09/2028	0,0000%	SIM
46	04/10/2028	0,0000%	SIM
47	06/11/2028	0,0000%	SIM
48	05/12/2028	42,8571%	SIM
49	04/01/2029	0,0000%	SIM
50	05/02/2029	0,0000%	SIM
51	05/03/2029	0,0000%	SIM
52	04/04/2029	0,0000%	SIM
53	04/05/2029	0,0000%	SIM
54	05/06/2029	0,0000%	SIM
55	04/07/2029	0,0000%	SIM
56	03/08/2029	0,0000%	SIM
57	05/09/2029	0,0000%	SIM
58	03/10/2029	0,0000%	SIM
59	06/11/2029	0,0000%	SIM
60	05/12/2029	100,0000%	SIM
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série	<p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI da 1ª Série será amortizado pela Emissora em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II do Termo de Securitização (“<u>Data de Amortização dos CRI da 1ª Série</u>” ou “<u>Data de Amortização dos CRI</u>”). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>		
Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da 1ª Série	<p>Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e conseqüentemente, dos CRI da 1ª Série, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI da 1ª Série na mesma proporção (“<u>Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI</u>”), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da 1ª Série poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 03 de dezembro de 2026 (inclusive).</p>		



	<p>A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da 1ª Série em percentual superior a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI.</p> <p>A Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da 1ª Série será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão (“<u>Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa</u>”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures da 1ª Série e consequentemente dos CRI da 1ª Série e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures e consequentemente dos CRI da 1ª Série que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.</p> <p>O valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Início da Rentabilidade da 1ª Série, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI da 1ª Série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ocorra entre 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor dos CRI, multiplicado pela <i>duration</i> em anos, remanescente dos CRI. Os valores devidos a título de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI serão calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
<p>Resgate Antecipado dos CRI</p>	<p>A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI da 1ª Série: (i) caso a Devedora realize um Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão) nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; (ii) caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplimento, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; (iii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou (iv) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI (conforme abaixo definido).</p>
<p>Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado por Alteração de Tributo das Debêntures</p>	<p>Haverá resgate antecipado dos CRI da 1ª Série na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização (“<u>Resgate Antecipado dos CRI</u>”). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série a serem resgatados, acrescido da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado dos CRI, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI; e (ii) caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento (“<u>Valor de Resgate Antecipado dos CRI</u>”). <p>O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado mediante envio de comunicação individual pela Emissora a cada um dos Titulares dos CRI da respectiva Série ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, para a B3 e para a ANBIMA, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado dos CRI (“<u>Comunicação de Resgate Antecipado Por Mudança de Tributo</u>”). A Comunicação de Resgate Antecipado por Mudança de Tributo conterá: (i) a data do Resgate Antecipado por Mudança de Tributo, que deverá ser um Dia Útil; (ii) a menção de que o valor a ser pago</p>



	<p>será correspondente ao Valor de Resgate Antecipado dos CRI previsto na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.</p> <p>O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado por meio do Banco Liquidante, observado ainda o disposto nas Cláusulas 7.1 e seguintes do Termo de Securitização.</p> <p>Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.</p> <p>Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.</p>
Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures	<p>A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, conforme previstos na Escritura de Emissão e replicados no Termo de Securitização, na Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização, não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) dias corridos da sua ocorrência. Nesta hipótese, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2.4 do Termo de Securitização.</p> <p>Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos conforme previstos na Escritura de Emissão e replicados no Termo de Securitização, na Cláusula 6.2.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso da não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e realizar o consequente resgate obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.</p>
Resgate Antecipado dos CRI em Razão da Ausência de acordo sobre a Taxa Substitutiva DI	<p>Na hipótese de resgate antecipado dos CRI da 1ª Série em razão da hipótese prevista no item (iii) da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora.</p>
Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI	<p>Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da 1ª Série, e conseqüentemente, dos CRI da 1ª Série, devendo a Emissora promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI da respectiva Série, sendo que o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da 1ª Série poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 03 de dezembro de 2026 (inclusive) (“Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI”).</p> <p>A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI por meio de comunicação endereçada aos Titulares dos CRI da respectiva Série e ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, incluindo: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e do efetivo pagamento ao Titular dos CRI, a qual deverá ser um Dia Útil; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento do Titular dos CRI.</p> <p>O valor a ser pago ao Titular dos CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, acrescido (i) da Remuneração dos CRI da 1ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da</p>



Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor dos CRI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI. Os valores devidos a título de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI serão calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI da 1ª Série, a ser operacionalizada conforme o seguinte procedimento ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"):

- (i) a Securitizadora deverá encaminhar, em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, comunicação aos Titulares dos CRI, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, informando-os sobre: (a) se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será relativa a totalidade dos CRI ou a totalidade de determinada Série dos CRI; (b) eventual condicionamento do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures a um valor mínimo de CRI que será objeto de resgate antecipado, conforme aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI; (c) o valor de eventual prêmio em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo; (d) a forma de manifestação dos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (e) a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares dos CRI; e (f) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e
- (ii) a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis contados do término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, previsto no inciso (i) acima, para enviar notificação à Devedora informando a da quantidade de CRI a ser resgatada bem como o valor devido aos Titulares dos CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conseqüentemente, o valor correspondente ao pagamento antecipado das Debêntures em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado das Debêntures.

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

O valor a ser pago aos Titulares dos CRI será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, acrescido: (i) da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado, acrescido; (ii) de 2 (dois) Dias Úteis adicionais da respectiva Remuneração, em conformidade com o disposto neste Termo de Securitização, caso o pagamento pelo resgate antecipado dos CRI seja realizado pela Emissora aos Titulares dos CRI da respectiva Série 2 (dois) Dias Úteis posteriormente ao pagamento pela Devedora à Emissora dos valores devidos pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (iii) caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento; e (iv) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

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

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

O resgate antecipado total proveniente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados



	<p>pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, será realizado por meio do Escriturador.</p> <p>Em caso de aceite, pelos Titulares dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 e a ANBIMA deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com a interveniência anuência do Agente Fiduciário.</p>
Garantias	Os CRI da 1ª Série não contarão com quaisquer garantias.
Créditos Imobiliários	Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas CCI emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures.
Existência ou não de Regime Fiduciário	Foi instituído, pela Securitizadora, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre as Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), sobre o Fundo de Despesas, sobre Debêntures e demais bens e direitos vinculados à emissão, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 (“ <u>Regime Fiduciário</u> ”), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	<p>A ocorrência de qualquer dos eventos indicados abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, no caso dos itens (ii) a (iv) (“<u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u>”), o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI ocasionado pela Securitizadora; (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou requerimento pela Emissora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou pedido de tutela cautelar antecedente ao processo de recuperação judicial da Emissora, ou qualquer outra medida que possa antecipar total ou parcialmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida; (vii) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos acima, de forma que a liquidação será imediata e realizada pela Emissora; (viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada as disposições relativas à insuficiência de ativos no Patrimônio Separado; e/ou (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI. <p>A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.</p>
Tratamento Tributário	As informações aqui contidas levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

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

Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, altera a Lei nº 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% para 17%, a partir de 01 de janeiro de 2024.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):

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



	<p><u><i>Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:</i></u> As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, parágrafo 2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p> <p><u><i>Discussões legislativas:</i></u> Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.</p>
Outros, direitos, vantagens e restrições	<p>Os CRI da 1ª Série foram emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os CRI da 1ª Série poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta.</p> <p>No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.</p>

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI da 1ª Série serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

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

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

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo VI do Termo de Securitização (“Empreendimentos Imobiliários”), a serem incorridas pela Devedora ou por suas controladas (“SPEs Investidas” e “Destinação de Recursos das Debêntures”, respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O valor destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no Anexo VII do Termo de Securitização, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investidas nos Empreendimentos Imobiliários), caso a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo valor para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Devedora, de Assembleia Geral de Debenturistas, ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito do Termo de Securitização, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, substituir os imóveis identificados como Empreendimentos Imobiliários ou inserir novos, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo VI do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada em assembleia pelos Titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

A Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão, em conformidade com a Resolução CMN 5.118, que o seu setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas SPEs Investidas em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Devedora e/ou suas SPEs Investidas para fins de aluguel ou aquisição de imóveis, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM.

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

A comprovação da Destinação de Recursos será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Devedora até o dia 30 de abril e 30 de outubro de cada ano, com base nos custos incorridos no semestre imediatamente anterior, sendo a primeira comprovação em 30 de abril de 2025, por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do Anexo VI-A ao Termo de Securitização (“Relatório de Destinação dos Recursos”), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de (i) cópia dos respectivos extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; (ii) relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre que demonstrem a correta destinação dos recursos relativos a construção dos Empreendimentos Imobiliários (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da Escritura de Emissão, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

Sempre que solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento das Obrigações Legais (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim solicitado por Autoridade ou se assim determinado pelas Obrigações Legais.

Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

Compreende-se por “Obrigações Legais”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, entidades regulatórias ou autorregulatórias, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários, quando desenvolvidos pelas SPEs Investidas, serão transferidos pela Emissora por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

c) a data limite para que haja essa destinação

O cronograma indicativo, constante do Anexo VII do Termo de Securitização e do item “d” abaixo (“Cronograma Indicativo”), é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento Automático ou Evento de Inadimplemento Não Automático. 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.

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

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

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

Despesas a serem incorridas pela Emissora para futuro pagamento de aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ 157.251.608,11 (cento e cinquenta e sete milhões, duzentos e cinquenta e um mil, seiscentos e oito reais e onze centavos).											
CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
IMÓVEL LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Melo II	24.127.728,32	N / A	24.127.728,32	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Capote II	33.802.125,34	19.500,00	33.782.625,34	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Vieira	9.826.511,32	N / A	9.826.511,32	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Alvaro de Abreu	12.827.613,01	2.080.000,00	12.827.613,01	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Afonso	27.674.733,33	N / A	N / A	N / A	6.363.333,33	21.311.400,00	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Pensilvania	27.157.182,50	N / A	N / A	1.609.432,50	25.547.750,00	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Madre de Deus	21.835.714,29	N / A	N / A	N / A	21.835.714,29	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Exercício Social	Montante Utilizado (em milhões)
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	739.542.769,19
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	746.371.009,65
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	720.682.191,16
Total	2.206.595.970,00

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

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As

Partes reconhecem que a obrigação aqui descrita deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI não são classificados como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI não são classificados como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.

4. FATORES DE RISCO

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

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

Este Prospecto Definitivo 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 a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, a reputação, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera 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 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.

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

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

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

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, preferir decisões desfavoráveis aos interesses

dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e conseqüentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de Concentração de Devedor

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações nas regras tributárias eliminando a isenção acima mencionada, assim como outras possivelmente aplicáveis, como alteração nas alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e/ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que a Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Emissora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso decorrente da não destinação dos recursos captados por meio das Debêntures na forma prevista na Escritura de Emissão, ocasião na qual a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável. Atualmente, existem diferentes discussões no Congresso Nacional que objetivam implementar alterações nas regras tributárias aplicáveis a investimentos nos mercados financeiros e de capitais. Será importante, portanto, acompanhar a evolução dessas iniciativas legislativas a fim de avaliar possíveis impactos nos investimentos no CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido). O investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter seus CRI fora de circulação, influenciando a liquidez. A Devedora e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter seus CRI fora de circulação. Sendo assim, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá diminuir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. A falta de liquidez poderá resultar em perdas aos Investidores, na medida em que não consigam vender os CRI por eles detidos no mercado secundário, ou consigam vendê-los por preço inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio

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

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

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


Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 64.783.412,94 (sessenta e quatro milhões setecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e doze reais e noventa e quatro centavos e quinhentos e quarenta e nove mil reais), em 30 de junho de 2024, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantia de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco da Marcação a Mercado.



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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e a Devedora. Pelas

razões expostas acima, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e/ou pela Devedora. No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora e/ou da Devedora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas, bem como sobre os índices financeiros da Devedora. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora constantes neste Prospecto, de forma que essas informações podem não refletir a real situação da Emissora e/ou da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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


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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

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



econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos Investidores, do capital investido nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pela Instituição Custodiante

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de Operação Estruturada

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

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

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

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

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá impactar o timing de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares dos CRI para deliberação.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.



Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado dos CRI 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 o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas pela Devedora em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Risco decorrente da Oferta não englobar a totalidade dos CRI da Emissão

A Oferta engloba apenas os CRI da 1ª Série. Os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série poderão ser oportunamente ofertados; contudo, não há garantias de se e quando essa oferta acontecerá. Caso os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série não sejam integralmente colocados, alguns custos fixos da Emissão terão que ser apenas com recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da 1ª Série, o que poderá afetar adversamente os rendimentos dos Titulares dos CRI

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Risco de Fungibilidade

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

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

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

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada aos Investidores, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA.

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de *due diligence* restrita da Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora anexados por referência a este Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco de Formalização do Lastro dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures. A inadequação no cumprimento dos requisitos legais de existência, validade e/ou eficácia, bem como falhas na constituição ou formalização dos Contratos Imobiliários ou da Escritura de Emissão de CCI, podem comprometer a execução específica desses títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessário. Tais situações podem impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo a expectativa de rendimento e prejudicando os interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos relacionados à Emissora

Registro da CVM

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Crescimento da Emissora e seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

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

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos relacionados à Devedora

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Devedora, e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre a Devedora e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.


Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Devedora ou afetando suas margens e rentabilidade. As sociedades de propósito específico (“SPEs”) da Devedora estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) regime especial de tributação (“RET”), promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as SPEs estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Devedora, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados das suas operações, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A Devedora está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Devedora podem ser prejudicados.

A Devedora está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no Formulário de Referência. A Devedora é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.



Caso a Devedora e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação a aplicável, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos nos projetos da Devedora ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Devedora e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados das suas operações, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

Na data deste Prospecto, a receita da Devedora deriva de propriedades na cidade de São Paulo. A Devedora espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessa região e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Conseqüentemente, uma desaceleração econômica nessa área poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora devido à redução em sua receita e, conseqüentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados das suas operações, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.


Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados das suas operações, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o valor das ações de emissão da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures.

Surto de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual coronavírus, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Devedora e nas ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e lockdown ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos,



fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil. Impactos semelhantes aos descritos acima podem voltar a ocorrer em caso de novas pandemias, provocando a oscilação dos ativos negociados na B3.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundial pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Devedora no futuro em termos aceitáveis, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade maior.

A Devedora pode estar sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

A Devedora pode vir a conceder financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, caso o faça, a Devedora estará sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados e risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora poderiam ser adversamente afetados, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade maior.

A Devedora está sujeita a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades.

Dado que a Devedora vende as unidades a prazo para seus clientes, a Devedora incorre o risco de estes não terem mais condições de honrarem com seus compromissos a prazo levando a inadimplência e potenciais distratos.

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato.

Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e geração de caixa da Devedora e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade maior.

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito para seus clientes

Para que a Devedora possa expandir suas operações de maneira significativa, seus clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI") e do SFH, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Devedora, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e seus resultados operacionais, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade maior.

A impossibilidade de a Devedora levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar adversamente seus negócios.

O contínuo desenvolvimento das atividades da Devedora demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Devedora poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias. A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Devedora não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado.

Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento conterão cláusulas restritivas e poderão ainda exigir que a Devedora dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade maior.

A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, conseqüentemente, afetar adversamente a Devedora.

A manutenção dos níveis de lançamento e eventual crescimento da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que os preços se mantenham estáveis. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços do terreno podem reduzir significativamente, principalmente no Estado de São Paulo, região de principal atuação da Devedora, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.


A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Assim, a Devedora pode ter dificuldades em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Devedora. Ambas as situações poderão impactar adversamente a Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade maior.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou de terceiros para cuja construção a Devedora tenha sido contratada poderão prejudicar a sua reputação ou sujeitar a Devedora à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, conseqüentemente, de suas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Devedora a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente ou como prestadora de serviços de construção de empreendimentos



imobiliários de terceiros, uma vez que a Devedora é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; e/ou (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que pode aumentar a necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente seus resultados, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade maior.

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

A Devedora é ou pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, aos interesses dos administradores e/ou dos acionistas controladores da Devedora, ou ainda aos prognósticos de perda da Devedora, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados da Devedora. O valor de provisões feitas poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados no Formulário de Referência.


Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Devedora podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos resultados da Devedora, direta ou indiretamente, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

A Devedora pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”) e à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”). Os processos de governança, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possa afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome. Em caso de violação ao código de ética por administradores ou empregados da Devedora, as seguintes medidas disciplinares poderão ser aplicáveis sem prejuízo da adoção de medidas legais



relacionadas ao ressarcimento dos danos e da comunicação dos fatos às autoridades competentes: (i) advertência oral ou por escrito; (ii) suspensão; e (iii) desligamento. No caso de violações por terceiros fornecedores e prestadores de serviços, poderá ser determinado o encerramento do relacionamento e, se necessário, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos ou comunicação às autoridades, se aplicável.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Devedora podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão de suas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a sua reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais. Isto poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures, e o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

Pelo fato de a Devedora reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Adicionalmente, os distratos de vendas também são um risco para a receita da Devedora no caso de revés comerciais devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em um custo de carregamento associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar lucros futuros da Devedora. Isto poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures, e o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

Caso as parcerias e consórcios da Devedora não sejam bem-sucedidos ou caso a Companhia não consiga manter um bom relacionamento com os seus parceiros, consorciados ou sócios, os seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

A manutenção de um bom relacionamento com seus parceiros e consorciados com as incorporadoras e construtoras e com seus sócios é condição essencial para o sucesso das parcerias e consórcios da Devedora. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros e consorciados. Também não tem como assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias e consórcios serão bem-sucedidos e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias e consórcios, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa. Isto poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures, e o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

As atividades da Devedora estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar seus custos e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as atividades da Devedora.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através da necessidade de obtenção de licenças. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver suas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou

regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis podem acarretar atrasos ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.


As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

O valor dos imóveis da Devedora pode variar dependendo das condições da economia e do mercado imobiliário

O valor dos imóveis da Devedora pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente suas receitas e seus fluxos de caixa. Os fatores que afetam o valor dos nossos investimentos imobiliários incluem, dentre outros:

- condições econômicas globais, regionais e locais;
- competição com outros espaços disponíveis;
- condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;
- o quão bem administramos nossas propriedades;
- o desenvolvimento ou renovação das nossas propriedades;
- mudanças nas taxas de aluguel praticadas no mercado;
- o momento e os custos associados às melhorias nas propriedades e aluguéis;
- se a Devedora é capaz de passar todos os aumentos de custos operacionais ou parte deles aos inquilinos e/ou usuários, tais como clientes e compradores;
- mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- se os inquilinos e usuários, consideram a propriedade atrativa;
- as condições financeiras de nossos inquilinos e clientes, incluindo insolvência ou inadimplência;
- disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;
- inflação ou deflação;
- flutuações na taxa de juros;
- taxas de desemprego;
- a disponibilidade de obter seguros adequados e a capacidade da Devedora de obtê-los;
- mudanças de legislações tributárias e de zoneamento;
- regulamentação governamental;
- potenciais responsabilizações perante as leis ambientais e outras leis ou regulamentos;
- desastres naturais;
- fatores competitivos em geral; e
- mudanças climáticas no geral.



As receitas de vendas da Devedora podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatos acima citados. Se a receita de vendas cair, a Devedora poderá ter menos caixa disponível para pagar financiamentos e dividendos aos acionistas e/ou financiar suas operações, impactando adversamente os resultados da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

A Devedora pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos investidores no seu capital social.

A Devedora pode vir a ter que captar recursos adicionais e poderá optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Devedora, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Devedora, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Devedora. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do capital social da Devedora poderá diluir a participação do investidor no capital social.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

Os resultados da Devedora dependem dos resultados de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais a Devedora não pode assegurar que serão disponibilizados.

A Devedora controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário, as quais estão sujeitas ao regime de patrimônio de afetação. A capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas, coligadas, parcerias e consórcios. Suas sociedades de propósito específico não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos ao acionista da Devedora.


A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Isto poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures, e o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir suas margens de lucro e afetar adversamente a Devedora

Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos são inerentes à Devedora. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das suas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia.

O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial)




poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora. Além disso, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliário, construção e venda de imóveis

A Devedora se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- a Devedora poderá ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- a Devedora é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo do custo na aquisição de terrenos;
- a Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) pode reduzir a oferta de financiamento aos clientes da Devedora; e
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Devedora antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a sua incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.



A Devedora também depende significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que concedemos para minimizar o nosso risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição da Devedora ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na condição financeira da Devedora e resultados operacionais, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

A eventual escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Devedora e a obrigar a alterar as condições de financiamento que a Devedora oferece aos seus clientes.

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Devedora, afetando a Devedora adversamente e de forma significativa.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O CMN, com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, e a Devedora pode ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

A associação da Devedora com outras entidades em SPEs pode trazer riscos financeiros, de imagem e comerciais adicionais, que podem afetar os negócios e o valor das ações da Devedora.

A Devedora constitui consórcios com outras entidades para desenvolver alguns de seus empreendimentos. Os riscos inerentes aos consórcios incluem potencial falência das SPEs e/ou a existência de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis com os da Devedora. No caso de um consorciado em determinada SPE não cumprir com suas obrigações perante a SPE ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela das obrigações, a Devedora pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais para compensar a falta de aporte pelo(s) outro(s) consorciado(s) na SPE. Essa participação adicional acarretará aumento na nossa participação no consórcio da SPE, aumentando assim a exposição de caixa da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.


Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os credores da Devedora e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, a Devedora poderá destinar seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do seu grupo econômico, de forma que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.



As matérias-primas básicas utilizadas pela Devedora na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente a situação financeira da Devedora. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar materialmente os resultados da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

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

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

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

Adicionalmente, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Devedora.


Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

Nestes casos, a capacidade da Devedora de pagar as Debêntures pode ser afetada, sendo que o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

A Devedora pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

As atividades da Devedora envolvem a incorporação, venda de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos seus projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis,



e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

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

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Devedora e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Devedora.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora pode afetar negativamente seus resultados financeiros.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Devedora junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Devedora possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade média.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora poderá perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e Estado de São Paulo, onde as atividades da Devedora são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários, sujeitando a Devedora a certos riscos, incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade de aquisição.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função do maior potencial de crescimento. Os concorrentes da Devedora podem estar dispostos a pagar mais por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que a Devedora. Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente. Se a Devedora não puder responder às mudanças nas condições do mercado com a rapidez e eficácia de seus concorrentes ou competir efetivamente pela aquisição de terrenos e/ou adquirir outros fatores de produção, seus negócios e sua situação financeira serão afetados adversamente, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as

Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

Risco relativo a modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB).

As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC).

Em 1º de Janeiro de 2013 entrou em vigor, sendo então adotado pela Devedora, o pronunciamento CPC 19 (C2) para Negócios em Conjunto (IFRS 11), em que foi removido a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Desta forma, a partir desta data esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com os saldos comparativos referentes aos anos anteriores fossem rerepresentados para fins comparativos.

Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, é possível que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados de nossas operações de forma relevante, alterar o modo como elaboramos nossas futuras demonstrações e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não podem ser previstos, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A Devedora pode não ser capaz de executar integralmente a sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais

O sucesso da Devedora depende, em parte, de sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que inclui o desenvolvimento de incorporações imobiliárias e a aquisição de novos terrenos para este fim. Para consolidar seu crescimento, a Devedora poderá necessitar de recursos adicionais e, portanto, enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida; ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros dos acionistas da Devedora. Tais riscos poderão afetar adversamente a Devedora e, conseqüentemente, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, seus resultados operacionais poderão ser reduzidos e poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os negócios da Devedora e sua condição financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

Um dos modelos de negócio de empreendimentos imobiliários desenvolvido pela Devedora pode ser interpretado como uma forma atípica de desenvolvimento do modelo previsto na legislação aplicável, o que pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora

Um dos modelos de negócio da Devedora, o de condomínio mediante “construção por administração”, é caracterizado pela celebração de escritura pública de Instituição de Condomínio Edifício e Convenção de Condomínio, devidamente registrada perante a respectiva matrícula imobiliária. Contudo, este modelo foi alvo de questionamentos pelas autoridades competentes, o que resultou na celebração de dois Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”), o TAC no 060/10- 16, emitido pelo Ministério Público do Estado de Pernambuco (“TAC nº 060/10-16”), e o TAC no 067/2019, emitido pelo Ministério Público do Estado da Bahia (“TAC nº 067/2019”), pela Devedora, que estabeleceu critérios objetivos para prática do seu modelo de negócio e que pode vir a ser alvo de novos questionamentos e/ou contestação por parte das autoridades competentes, cujos resultados podem ser desfavoráveis aos negócios e

resultados da Devedora. Logo, a imposição de restrições e decisões contrárias aos interesses da Devedora poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de seus projetos, conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios e resultados.

Ademais, a Devedora poderá sofrer, nesta modalidade de negócio, a imposição das penalidades previstas no TAC nº 060/10-16 e no TAC nº 067/2019, atrasos na execução de seus empreendimentos, inadimplência de seus condôminos que afetem seu cronograma de obras e responsabilidades pelo modelo escolhido. O que poderá impactar resultados futuros da Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos no resultado operacional da Devedora.

O sucesso da Devedora depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual previstos pelas leis brasileiras (incluindo marcas registradas, patentes e softwares).

A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o INPI, o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Caso a Devedora não logre êxito em obter os registros pendentes, bem como proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Devedora.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto. Tais fatores poderão afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.


Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

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

A Devedora processa as informações relacionadas a seus clientes, identificados ou passíveis de identificação, e seus empregados, além de fornecedores pessoa física no curso regular de suas operações. Divulgações não autorizadas ou incidentes de segurança podem sujeitar a Devedora a ações judiciais e sanções administrativas, bem como impactar negativamente sua reputação.

Os negócios da Devedora estão expostos ao risco de uma possível não observância de suas políticas, má conduta, negligência ou fraudes cometidas por administradores, funcionários ou terceiros agindo em nome da Devedora de modo que dados pessoais de clientes se tornem disponíveis a terceiros, o que poderá resultar em sanções regulatórias e prejuízo de reputação e financeiro. Além disso, os sistemas da Devedora podem sofrer violações resultando no acesso não autorizado, apropriação indébita de informações ou dados, supressão ou modificação de informações sobre clientes, ou ataques de negação de serviço ou outra interrupção de nossas operações comerciais. A Devedora pode não ser capaz de prevenir ou impedir a má conduta de administradores, funcionários ou mesmo de terceiros, com ou sem interesse financeiro.

Dado que as técnicas utilizadas para obter o acesso não autorizado e sistemas de sabotagem mudam constantemente e poderão não ser conhecidos até que sejam lançados contra a Devedora ou seus prestadores de serviços terceirizados, classificados como operadores de dados pessoais, talvez a Devedora não seja capaz de antecipar ou implementar medidas adequadas para fornecer proteção contra esses ataques. Caso não seja possível evitar essas violações de segurança, a Devedora poderia estar sujeita às obrigações legais e financeiras, tais como previstas na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("Lei Geral de Proteção de Dados" ou "LGPD"), na Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, conforme alterada ("Marco Civil da Internet") e no Lei nº 8.078, de 11 de setembro de



1990, conforme alterada (“Código de Defesa do Consumidor”), incluindo, mas não se limitando, a advertência, obrigação de divulgação de incidente, eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, podendo alcançar, no total, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Por fim, caso ocorra algum incidente, a reputação da Devedora também seria prejudicada, resultando em perda substancial de receita decorrente da perda de vendas e descontentamento dos clientes.

Conforme citado acima, antes da entrada em vigor da LGPD, o tratamento de dados pessoais no Brasil já era regulamentado por uma série de normas previstas de forma esparsa na legislação, como, por exemplo, na Constituição Federal, no Código de Defesa do Consumidor, na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, e no Marco Civil da Internet.

Atualmente, além dos diplomas acima, o tratamento de dados pessoais é regido pela LGPD, que entrou em vigor em setembro de 2020 e transformou o sistema de proteção de dados pessoais no Brasil. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser respeitado nas operações de tratamento de dados pessoais. Ademais, a LGPD estabelece, entre outros temas, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, requisitos para obtenção de consentimento, obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança, vazamentos e transferência de dados pessoais, bem como prevê a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados. Assim, a Devedora pode ter dificuldades para adequar-se à nova legislação, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas, não sendo capaz de garantir que conseguirá adotar as proteções adequadas para os dados pessoais tratados.

Quaisquer eventos em que informações de clientes e/ou de empregados da Devedora possam ser comprometidas, sujeitas ao acesso não autorizado e outras violações de segurança poderão reduzir a demanda pelos serviços e produtos da Devedora, ocasionando um impacto substancial e adverso em seus negócios, imagem e resultados operacionais, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em transações com partes relacionadas.

A Devedora possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, principalmente relacionadas a venda de imóveis a executivos. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes.

Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para a Devedora negócios, o que poderá vir a causar um impacto adverso nas suas atividades, situação financeira e resultados, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A Devedora possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento (“Covenants”) em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas.

A Devedora está sujeita a Covenants existentes em seus contratos de dívidas, com base em aspectos não financeiros (obrigações). A Devedora pode não ser capaz de atender referidos os Covenants em virtude de condições adversas de nosso ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações da Devedora, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Devedora em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em seus negócios e na sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A perda de membros da alta administração da Devedora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora.

A capacidade da Devedora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos trabalhos desenvolvidos pela sua alta administração. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária

A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte da Devedora e de suas subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária de modo que a Devedora e as suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas das empresas terceirizadas, podendo, assim, ser autuadase/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes.

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.


Além de adquirir materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, a Devedora também terceiriza os serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Devedora participa dependem de fatores que estão fora do controle da Devedora como, por exemplo, a qualidade do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo na sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Devedora.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia pelo prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias, o que poderá causar um efeito adverso para a Devedora.

Isto poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.



Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Devedora seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

As atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem expor a Devedora e suas subsidiárias a riscos ambientais que poderiam afetar adversamente a Devedora

As atividades da Devedora de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem sujeitar a Devedora a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de incorporadores e/ou construtores, a Devedora pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos, pois a legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá, independentemente de ter sido ou não o efetivo causador, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público. A Devedora pode também ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), se tiver contribuído para a contaminação ou não. Uma vez que saiba do fato e seja notificada pelas autoridades, responsável ou não pelo passivo, a Devedora deverá adotar as medidas de remediação necessárias.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

Caso a Devedora ou alguma de suas subsidiárias causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, a Devedora pode sofrer um efeito adverso em nossos resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Além disso, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Devedora, assim como promover Ações Civis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Devedora for parte em inquéritos civis ou ACPs, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, a Devedora poderá ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures.

Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição do seu Landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não sejam superadas.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras definitivas de compra e venda em favor da Devedora. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a, aprovação do projeto na prefeitura, due diligence do imóvel (legal e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições não serem superadas, os negócios serão resolvidos de modo que a Devedora não irá concluir a aquisição do imóvel e não se tornará a sua legítima proprietária, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

Riscos relacionados às questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição


Os principais riscos físicos e de transição relacionados às questões climáticas que impactam a companhia são:

Físicos

- Extremos de temperaturas: O aumento das temperaturas médias e extremos de calor podem ser prejudiciais à saúde dos trabalhadores, afetar a oferta e demanda de água e energia, aumentando os custos operacionais, gerando a necessidade de materiais de construção mais resistentes e até gerar atraso de cronograma de obra devido às condições de trabalho.
- Intensidade e frequência de inundações: O aumento da intensidade das chuvas em um curto período pode ocasionar enchentes e alagamentos causando danos físicos, atrasos na entrega de materiais e atraso na construção dos empreendimentos, além de possivelmente gerar custos adicionais de contenção.
- Extremos de seca: A redução da precipitação anual e aumento de dias de seca geram escassez hídrica, afetam a disponibilidade de água, causando necessidade de racionamento, e aumentam o custo de água e energia para toda a cadeia de valor. Tempos mais secos também podem impactar no aumento de custos operacionais e atrasos no cronograma de obra.
- Intensidade de ventos: O aumento na intensidade dos ventos pode trazer danos as fachadas e mobílias soltas na cobertura, danos aos vizinhos por queda de mobiliário ou materiais, danos à obra ou perda de materiais durante a construção, além de aumento de custos operacionais para reparos e proteção aos vizinhos.

Transição

- Potencial de regulamentação rigorosa sobre as emissões de carbono: A incidência de regulamentações e políticas de construção de baixo carbono mais rigorosas podem resultar em padrões construtivos mais altos para edifícios verdes e adaptação de edifícios existentes. A regulamentação do mercado de carbono e potencial taxaço de carbono podem aumentar os custos operacionais para empresas que não conseguem reduzir suas emissões.
- Mudança do comportamento do consumidor: A mudança de comportamento de clientes pode aumentar a pressão por empreendimentos construídos com materiais mais sustentáveis e eficientes. Caso a empresa não atenda as demandas dos clientes, poderá ter perda de receita.
- Necessidade de novas tecnologias: As empresas que não estão trabalhando no desenvolvimento de novas tecnologias podem correr o risco de desinvestimento, falta de acesso a capital e perda de competitividade. Ainda, a falta de planejamento para implementação das tecnologias, pode trazer um aumento dos custos operacionais.

- 
- Aumento da preocupação ou feedbacks negativos por parte dos stakeholders: A falta de engajamento sobre questões de mudanças climáticas pode ocasionar no aumento das preocupações dos stakeholders, diminuição do interesse do mercado pela companhia, bem como não aderência à tendência de melhores condições de financiamento estarem atreladas à desempenho ambiental e climático.

Estes riscos impactam a imagem, reputação e conformidade da Devedora, o que poderá impactar a operação da Devedora, e conseqüentemente a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor. *O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como intervenções frequentes sob na econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre os negócios da Devedora.*

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes por parte do governo federal que, por vezes, realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras, de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, intervenções no mercado de câmbio, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Devedora não tem controle e não pode prever quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro. A Devedora pode vir a ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:


- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- política monetária;
- flutuação cambial;
- alteração das normas trabalhistas, legais e regulatórias;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- racionamento de água e energia;
- políticas sanitárias;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- controle sobre importação e exportação; e
- instabilidade social e política.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente as atividades da Devedora e, conseqüentemente, seus resultados operacionais, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios e resultados das operações da Devedora.

A economia brasileira foi e continua a ser afetada por eventos políticos no Brasil, que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, afetando adversamente o desempenho da economia brasileira e aumentando a volatilidade dos títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do Produto Interno Bruto (PIB), fortes oscilações do



real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor. Esse cenário se intensificou após a eleição presidencial brasileira realizada em 2022, e a Devedora não pode prever os impactos potenciais das políticas a serem adotadas pelo novo governo brasileiro.

Os mercados brasileiros têm sofrido maior volatilidade devido às incertezas derivadas das investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal, e ao impacto dessas investigações na economia brasileira e no ambiente político. Numerosos membros do governo brasileiro e do poder legislativo, bem como altos funcionários de grandes empresas estatais e privadas foram condenados por corrupção política relacionada a subornos através de propinas em contratos concedidos pelo governo a diversas infraestruturas, petróleo e gás e construtoras, entre outras.

Essas investigações tiveram um impacto adverso na imagem e reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado brasileiro. Em particular, a indústria brasileira de petróleo e gás foi adversamente afetada por essas investigações no passado. A Devedora não pode prever se desenvolvimentos e investigações futuras causarão volatilidade econômica e política no Brasil, o que pode afetar adversamente o preço de negociação de títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, incluindo da Devedora.

Além disso, o presidente do Brasil pode determinar políticas e emitir atos governamentais relativos à economia brasileira que afetem as operações e o desempenho financeiro das empresas no Brasil, incluindo a Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o presidente adotará ou se essas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Devedora. A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, condição financeira e perspectivas da Devedora, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

Os esforços do governo brasileiro para conter a inflação podem desacelerar a economia brasileira, o que pode afetar adversamente a Devedora.

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As taxas de inflação foram de -3,18% em 2023 (considerado deflação; tendo sido a menor taxa registrada pelo índice desde o início de sua série histórica), 5,45% em 2022, 7,78% em 2021 e 4,52% em 2020, conforme medida pelo IGP-M. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre a Devedora.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Caso uma inflação ou deflação substancial venha a ocorrer no Brasil, a Devedora e sua capacidade de cumprir com as suas obrigações podem ser adversamente afetadas. Tais pressões poderiam, ainda, afetar o acesso da Devedora a mercados financeiros internacionais e ensejar políticas que afetem adversamente a economia brasileira como um todo e, portanto, a Devedora. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, talvez a Devedora não possa ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar seus custos e reduzir suas margens operacionais e líquidas.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo dos novos empréstimos e financiamentos da Devedora, mas também o custo de seu endividamento atual, bem como o caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos de arrendamento a pagar da Devedora, que estão sujeitos a taxas de juros, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar

as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com dados do Relatório de Economia Bancária, publicado anualmente pelo Banco Central do Brasil (sendo a última versão disponível referente ao ano de 2022), os cinco maiores bancos brasileiros - Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander – concentram grande parte dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com sistemas bancários mais concentrado do mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 99,9% do mercado, com ampla vantagem para Caixa Econômica Federal, com participação de 66,25%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes. O custo de captação da Devedora ou de seus clientes pode aumentar reduzindo a margem da Devedora e o poder aquisitivo de seus clientes, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

Acontecimentos e a percepção de risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos da América e países emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira e o preço de negociação de títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, incluindo a Devedora.

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar adversamente a economia brasileira e a Devedora.



O real flutuou significativamente em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras nas últimas décadas. O governo brasileiro utilizou no passado diferentes planos econômicos e regimes de taxa de câmbio, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), um sistema de taxa de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados de taxa de câmbio dupla. De tempos em tempos, ocorreram flutuações significativas na taxa de câmbio entre o real e o dólar americano e outras moedas.

A Devedora não pode prever se o Banco Central ou o governo brasileiro continuarão a permitir que o real flutue livremente ou intervirão no mercado de câmbio retornando ao sistema de bandas cambiais ou de outra forma. Além disso, a legislação brasileira prevê que, sempre que houver um sério desequilíbrio na balança de pagamentos do Brasil ou razões substanciais para prever um sério desequilíbrio, restrições temporárias podem ser impostas às remessas de capital estrangeiro para o exterior. A Devedora não pode garantir que tais medidas não serão tomadas pelo governo brasileiro no futuro.

A instabilidade da taxa de câmbio pode ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora. O real pode se desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras, o que poderia criar pressões inflacionárias no Brasil por meio do aumento geral dos preços e causar aumentos nas taxas de juros. Essa desvalorização ou valorização pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira, geralmente restringir o acesso de emissores brasileiros, incluindo a Devedora, aos mercados de capitais internacionais e pode ter um efeito significativo nos resultados operacionais e condição financeira da Devedora. A valorização do real em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras também pode afetar negativamente as contas públicas do Brasil e o balanço de pagamentos, o que pode causar uma redução no crescimento econômico. A Devedora não pode prever ou influenciar quaisquer políticas cambiais adotadas pelo governo brasileiro e pode ser adversamente afetada por essas políticas, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade menor.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta dos CRI da 1ª Série na CVM Divulgação do Anúncio de Início relativo à Oferta dos CRI da 1ª Série e deste Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	10/12/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	11/12/2024
3.	Início do Período de Subscrição dos CRI da 1ª Série	18/12/2024
4.	Encerramento do Período de Distribuição dos CRI da 1ª Série	19/12/2024
5.	Data de Início de Liquidação da Oferta dos CRI da 1ª Série	20/12/2024
6.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta dos CRI da 1ª Série ⁽³⁾	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

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

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

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

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI da 1ª Série, leia a Seção 7 deste Prospecto **“RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”**.

Procedimentos

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

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

(b) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI da 1ª Série serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI da 1ª Série será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores.

(c) Distribuição junto ao público investidor em geral

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI da 1ª Série poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

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

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI da 1ª Série poderão ser livremente negociados entre os Investidores, incluindo os Coordenadores que tenham subscrito e integralizado os CRI da 1ª Série em decorrência do exercício da Garantia Firme, após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI da 1ª Série poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

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

O investimento em CRI da 1ª Série não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI da 1ª Série no mercado secundário brasileiro não poderá ser feita com investidores que não sejam Investidores, considerando o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 20 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelos Coordenadores em conjunto com a Emissora e a Devedora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal

modificação, observado que: **(i)** é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e **(ii)** a requerimento dos Coordenadores, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

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

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

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

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI da 1ª Série; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI da 1ª Série terão os valores efetivamente integralizados devolvidos, incluindo os bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI da 1ª Série; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI da 1ª Série; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

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

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

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

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

8.3.1. Aprovação da Emissão

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022.

8.3.2. Aprovação Societária da Devedora

A ata da reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 06 de dezembro de 2024, por meio da qual foi autorizada, dentre outras matérias, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI, foi protocolada para registro na JUCESP em 10 de dezembro de 2024 sob o nº 2.851.681/24-2, e publicada no jornal “O Dia SP” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da íntegra do referido documento no website do Jornal de Publicação, que providenciou a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

8.4. Regime de Distribuição

Os Coordenadores realizaram a distribuição dos CRI da 1ª Série, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (“Garantia Firme”), única e exclusivamente pela Monte Bravo, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pela Monte Bravo e para liquidação da Oferta será 20 de dezembro de 2024 (“Prazo Final para Exercício da Garantia Firme”), sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores até tal data e não houver demanda para os CRI da 1ª Série ofertados.

A Garantia Firme somente será exercida pela Monte Bravo se, após a alocação dos CRI da 1ª Série, existir algum saldo remanescente de CRI da 1ª Série não subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme pela Monte Bravo será feito pela Remuneração dos CRI da 1ª Série.

A Devedora entende e concorda que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, é condição para o exercício da Garantia Firme e para a liquidação da Oferta, o cumprimento integral de todas as obrigações pela Devedora, de forma tempestiva e satisfatória aos Coordenadores, as quais incluem, mas não se limitam, à consistência e

nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação dos Documentos da Oferta, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3 do Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, a Monte Bravo poderá designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum ("Afiliações da Monte Bravo"), para cumprimento da Garantia Firme por ela assumida. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do Prêmio de Garantia Firme (conforme definido no Contrato de Distribuição), devida nos termos da Cláusula 8.1 do Contrato de Distribuição, incluindo a compensação da tributação de que trata a Cláusula 8.2 do Contrato de Distribuição (*gross-up*) incidente sobre a referida parcela, será devida e paga diretamente à respectiva Afiliação da Monte Bravo, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

A Remuneração dos CRI da 1ª Série foi definida de comum acordo entre as partes no Termo de Securitização, e não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento para determinação da taxa.

Plano de Distribuição

Os CRI da 1ª Série serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão a ser prestada exclusivamente pela Monte Bravo, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI da 1ª Série por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta conta com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras, quais sejam: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.909, Torre Sul – 29º e 30º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886.0011-78. ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos do Contrato de Distribuição.

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

A Oferta não contou com esforços de colocação no exterior.

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

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

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

Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI da 1ª Série a partir da data de divulgação do anúncio de início, nos Meios de Divulgação ("Anúncio de Início"), e da disponibilização do Prospecto aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

Após a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("Apresentações para

Potenciais Investidores”), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

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

Período de Distribuição. Durante o período de distribuição, deverão observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar seu pedido de subscrição a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período indicado neste Prospecto;
- (ii) no respectivo pedido de subscrição, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** a quantidade de CRI da 1ª Série que desejava subscrever; e **(b)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este fosse o caso;
- (iii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição da Oferta somente terá início após **(a)** obtenção de registro da Oferta na CVM, que, no rito automático, ocorre com a apresentação do pedido de registro da Oferta; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(c)** a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (iv) durante o Período de Distribuição da Oferta, a colocação dos CRI da 1ª Série junto aos Investidores que submeterem seus pedidos de subscrição será efetivada em ordem cronológica, por ordem de chegada, conforme sejam recebidos os referidos pedidos pelos Coordenadores, sendo atendidos os pedidos de subscrição de forma sucessiva, conforme a data e horário em que forem recebidos pelos Coordenadores, até o Valor Total da Oferta ser atingido (“Critérios de Colocação da Oferta”), em qualquer caso, devendo o pedido de subscrição apresentado estar devidamente assinados pelo Investidor ou por seu procurador devidamente constituído e com poderes para tanto, conforme o caso.
- (v) assim que atingido o Valor Total da Oferta, não serão mais aceitos, por parte dos Coordenadores, pedidos de subscrição adicionais submetidos pelos Investidores. Dessa forma, existirá a possibilidade de que os pedidos de subscrição dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Valor Total da Oferta;
- (vi) caso sejam enviados pedidos de subscrição formalizados por Investidores aos Coordenadores da Oferta, que correspondam à colocação integral do Valor Total da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Distribuição, os Coordenadores poderão encerrar antecipadamente o Período de Distribuição. Neste caso, os Coordenadores poderão antecipar as datas previstas no Cronograma da Oferta para realização da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e será divulgado comunicado ao mercado informando sobre (i) o encerramento antecipado do Período de Distribuição, e (ii) as novas datas do cronograma da Oferta. O eventual encerramento antecipado do Período de Distribuição e as novas datas do cronograma da Oferta, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que aderiram à Oferta em tal hipótese;
- (vii) até a data de liquidação da Oferta, a quantidade de CRI da 1ª Série alocados (ajustada, se for o caso, em decorrência dos Critérios de Colocação, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo pedido de subscrição) será informada a cada Investidor pelos Coordenadores, por meio dos seus respectivos endereços eletrônicos indicados no Pedido de Subscrição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência; e
- (viii) até as 11:00 horas da data de liquidação da Oferta, cada um dos Investidores que tenha assinado pedido de subscrição para aquisição de CRI da 1ª Série deverá efetuar o pagamento, em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor correspondente indicado no inciso “(vii)” acima aos Coordenadores, sob pena de, em não o fazendo, ter seu pedido de subscrição automaticamente cancelado.

Pedido de Subscrição. O pedido de subscrição enviado pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

O pedido de subscrição deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI da 1ª Série; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como “Pessoa Vinculada”; **(iii)** incluir

declaração de que o Investidor obteve exemplar deste Prospecto e da Lâmina da Oferta; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI da 1ª Série por meio do envio da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o pedido de subscrição preenchido pelo Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Investimentos pedidos de subscrição enviados pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados nos pedidos de subscrição, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto na “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.” (“Lâmina”), especialmente na Seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar o seu pedido de subscrição, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para o envio da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

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


Os Coordenadores disponibilizarão o modelo aplicável de pedido de subscrição enviado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160. Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

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

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

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI da 1ª Série inicialmente ofertada, será permitida a colocação de CRI da 1ª Série junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento enviadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão aceitas.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique



inferior à quantidade de CRI da 1ª Série inicialmente ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI da 1ª Série perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI da 1ª Série inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI da 1ª Série por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI da 1ª Série ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI da 1ª Série por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI da 1ª Série no mercado secundário.

A colocação dos CRI da 1ª Série será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.


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

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

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

Distribuição Parcial. Não foi permitida a distribuição parcial dos CRI da 1ª Série, tendo em vista que os CRI da 1ª Série inicialmente ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação prestada exclusivamente pela Monte Bravo, nos termos do Contrato de Distribuição.

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



Os CRI da 1ª Série poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI da 1ª Série, sendo certo que, caso aplicável, (i) deverá ser observado o disposto no Termo de Securitização; (ii) será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série; e (iii) o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI; (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelos Coordenadores, sendo que referido ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva Série integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização do CRI da 1ª Série decorrentes da colocação dos CRI da 1ª Série com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo (1) vedado aos Coordenadores colocar CRI da 1ª Série com deságio em valor superior ao seu comissionamento; e (2) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Devedora.

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI da 1ª Série objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI da 1ª Série, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 7º, inciso IV do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora, a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI da 1ª Série no mercado secundário. A Emissora e a Devedora optaram por não contratar formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não foi nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI da 1ª Série.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

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

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, ITEM “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ TER UM IMPACTO ADVERSO NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 23 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Os Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado são representados pelas Debêntures, sendo, portanto, considerados créditos performados. Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

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

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

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

9.4. Política de investimento

Os recursos mantidos no Fundo de Despesas e no Fundo de Reservas (conforme abaixo definido) poderão ser investidos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial ("Aplicações Financeiras Permitidas").

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

A 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em 3 (três) séries, para colocação privada, da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão possui as seguintes características relevantes (sendo certo que os CRI da 1ª Série, objeto da presente Oferta, serão lastreados exclusivamente nas Debêntures da 1ª Série, e que as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série poderão ser oportunamente integralizadas pela Securitizadora para lastrear uma oferta de CRI da 2ª Série e/ou de CRI da 3ª Série).

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	<p>Foram emitidas, 160.000 (cento e sessenta mil) Debêntures, sendo (i) 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures da 1ª Série; (ii) 55.000 (cinquenta e cinco mil) Debêntures da 2ª Série; e (iii) 30.000 (trinta mil) Debêntures da 3ª Série.</p> <p>O valor total da Emissão de Debêntures é R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo: (i) R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures da 1ª Série; (ii) R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures da 2ª Série; e (iii) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) referentes às Debêntures da 3ª Série.</p>
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	<p><u>Atualização Monetária das Debêntures.</u> O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.</p> <p><u>Remuneração das Debêntures da 1ª Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taca DI, acrescida de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração das Debêntures da 1ª Série</u>”), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.</p> <p><u>Remuneração das Debêntures da 2ª Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração das Debêntures da 2ª Série</u>”), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.</p> <p><u>Remuneração das Debêntures da 3ª Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 2,0001% (dois inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração das Debêntures da 3ª Série</u>”, quando em conjunto com Remuneração das Debêntures da 1ª Série e Remuneração das Debêntures da 2ª Série, simplesmente, “<u>Remuneração das Debêntures</u>”), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.</p>
Prazos de vencimento dos créditos	<p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das (i) Debêntures da 1ª Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão da Debênture da 1ª Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 (“<u>Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série</u>”); (ii) Debêntures da 2ª Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures da 2ª Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 (“<u>Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série</u>”); e (iii) Debêntures da 3ª Série será de 1.819 (mil oitocentos e</p>

	dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures da 3ª Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série</u> ”, quando em conjunto com Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série e Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, “ <u>Datas de Vencimento das Debêntures</u> ” ou individual e indistintamente, “ <u>Data de Vencimento das Debêntures</u> ”).
Períodos de amortização	<u>Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures</u> . Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado pela Devedora em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV da Escritura de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 01 de dezembro de 2027 e a última na Data de Vencimento. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário da Debêntures serão calculados de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
Finalidade dos créditos	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto na Seção 3 deste Prospecto.
Garantias	As Debêntures não contam quaisquer garantias.

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

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão. As Debêntures foram adquiridas pela Securitizadora por meio de subscrição privada.

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

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

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI da 1ª Série são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas CCI, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo IV da Escritura de Emissão, nas Datas de Vencimento das Debêntures, na data do Resgate Antecipado por Mudança de Tributo ou na data da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI da 1ª Série, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI da 1ª Série aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

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

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debêntures securitizadas de sua emissão, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 1,01% (cento e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora, declara, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários, adquiridos pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

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

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

Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, na hipótese prevista na Escritura de Emissão, promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção, pagamento ou majoração criado ou exigido por qualquer órgão competente, pelo Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido, observado que, durante o prazo de 90 (noventa) dias mencionado, a Devedora continuará responsável pelo pagamento de referidos tributos (“Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo”), observado o disposto abaixo.

O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Devedora, por escrito, dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: (i) a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; (ii) o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.

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

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

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), devendo a Emissora realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI na mesma proporção, sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 01 de dezembro de 2026 (inclusive).

A Devedora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures em percentual superior a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Debêntures.

Observado o percentual limite mencionado acima, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão ("Comunicação de Amortização Facultativa das Debêntures"), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Emissora.

O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Prêmio de Amortização Extraordinária Debêntures").

O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá ser realizado no âmbito da B3 e de acordo com seus procedimentos operacionais ou por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3, conforme o caso.

A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será irrevogável e irretratável e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

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

5.22.1 A Emissora deverá encaminhar comunicado ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data prevista para o efetivo

resgate, informando sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"), o qual deverá incluir:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e o pagamento das Debêntures, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (ii) menção que o montante total a ser pago pela Devedora a título de resgate, corresponderá ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação; e (b) de eventual prêmio de resgate que poderá ser oferecido aos titulares de Debêntures, a exclusivo critério da Devedora; e
- (iii) demais informações relevantes para a realização do resgate das Debêntures necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Devedora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, sendo certo que a adesão da Emissora dependerá da adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos abaixo e observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Em caso de adesão de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos CRI em circulação detidos por Titulares de CRI que manifestaram interesse em aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá promover o resgate da totalidade dos CRI da respectiva Série, e a Devedora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures da respectiva Série. Em caso de adesão de Titulares de CRI em percentual menor que 80% (oitenta por cento), a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser cancelada e a Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Caso a Emissora não se manifeste no prazo estabelecido acima, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O valor a ser pago pela Devedora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, a ser pago pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, deverá corresponder ao valor previsto no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, calculado sobre a totalidade das Debêntures, tendo em vista que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures não poderá ser parcial.


As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures de uma mesma série ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"), sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 01 de dezembro de 2026 (inclusive).

A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures por meio de comunicação endereçada à Emissora da respectiva Série e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Escritura ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, incluindo: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série e do efetivo pagamento à Emissora, a qual deverá ser um Dia Útil; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.

O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das



Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorra entre o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão (“Prêmio de Resgate Debêntures”).

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será feito pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme adiante definido), ou pelo detentor dos créditos por ela representados.



As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

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

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

Eventos de Inadimplemento Automáticos. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão (“Eventos de Inadimplemento Automáticos”):

- (a) inadimplemento, pela Devedora, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado da ocorrência do inadimplemento;
- (b) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão, 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;
- (c) 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, extrajudicial ou arbitral, as Debêntures, a Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;
- (d) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico tentarem ou praticarem qualquer ato judicial ou arbitral visando revisar as Debêntures, a Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;
- (e) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;
- (f) (i) liquidação, dissolução total ou parcial, ou extinção da Devedora, seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (ii) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer das SPE Investidas; (iii) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou de qualquer das SPE Investidas; ou (iv) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer das SPE Investidas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- (g) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

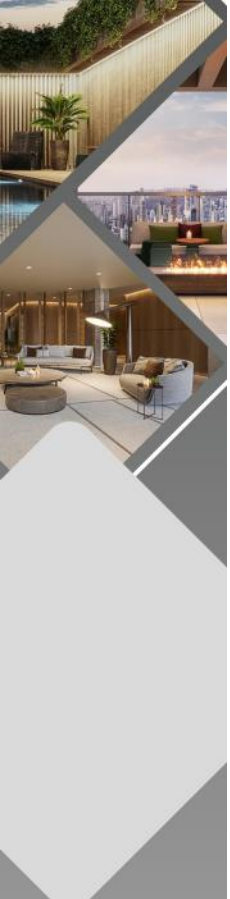
- 
- 
- (h) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta;
 - (i) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Devedora (1) contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior; e/ou (2) contraídas fora do mercado financeiro e/ou de capitais em valor individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante, ou seu equivalente em outras moedas;
 - (j) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras das SPE Investidas, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
 - (k) 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 ou pecuniária da Devedora e/ou das SPE Investidas, contraída no mercado financeiro e/ou de capitais, no mercado local ou internacional, não previstas na Escritura 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 Devedora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; 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;
 - (l) não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Devedora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor;
 - (m) condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a crimes ambientais e/ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil da Devedora e/ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico;
 - (n) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
 - (o) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima, ou caso a Devedora utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos; e/ou
 - (p) caso a Escritura de Emissão seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma extinta.

Eventos de Inadimplemento Não Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.1.3 da Escritura de Emissão (“Eventos de Inadimplemento Não Automáticos”):

- (a) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura 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;
- (b) caso qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação seja falsa, enganosa, incorreta ou insuficiente;
- (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 Devedora e as SPE Investidas, 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 Devedora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;

- (d) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, sequestro, indisponibilidade, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Devedora e as SPE Investidas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Devedora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;
- (e) interrupção das atividades da Devedora por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos ininterruptos ou não, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (f) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou as SPEs Investidas, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, 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;
- (g) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Devedora, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pela Emissora, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (h) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Devedora, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora) de qualquer de suas controladas; ou (b) mediante aprovação prévia da Emissora, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (i) redução de capital social da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (j) alteração do objeto social da Devedora e, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal desenvolvida pela Devedora;
- (k) inobservância pela Devedora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Devedora e/ou sociedades de seu Grupo Econômico, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act de 2010*, se e conforme aplicável (em conjunto "Legislação Anticorrupção");
- (l) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido) pela Devedora ou por qualquer de suas controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), controladoras, coligadas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, em especial, mas não se limitando a, a legislação e a regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente;
- (m) caso a Devedora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico comprovadamente incentive, de qualquer forma, a prostituição ou utilize em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (n) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra as SPE Investidas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Devedora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas 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 ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis do referido protesto;

- 
- (o) suspensão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos, desde que Devedora comprove não decorrer de imperícia, imprudência ou negligência dela e outros motivos comprovadamente fora do controle da Devedora;
- (p) se qualquer um dos Empreendimentos Imobiliários for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, sinistros de seguros, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário;
- (q) não observância, pela Devedora, dos seguintes índices financeiros abaixo (“Índices Financeiros”), a serem apurados pela Devedora e verificados pelo Auditor Independente (conforme abaixo definido), anualmente, e acompanhado pela Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Emissora, do cálculo do Índice Financeiro, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 (“Demonstrações Financeiras da Devedora”):
- (r)

$$\frac{\begin{array}{l} \text{(Dívida Corporativa – Caixa e Equivalente de Caixa)} \\ \text{+ Contas a pagar por aquisição de terrenos} \end{array}}{\text{Patrimônio Líquido}} < \text{ou} = 0,50.$$

**Deverá ser desconsiderado o financiamento à produção para o cálculo indicado acima.*

Onde:

“Dívida Corporativa”: empréstimos e financiamentos, excluindo-se o financiamento à produção, conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Devedora;

“Caixa e Equivalente de Caixa”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Devedora;

“Contas a pagar por aquisição de terrenos”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Devedora;


“Patrimônio Líquido”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Devedora;

- (s) caso haja o rebaixamento da classificação de risco dos CRI para classificação inferior a “brBB” pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. e agências de porte Moody’s e Fitch Ratings.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência da conclusão de eventuais prazos de cura sem solução pela Devedora, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso da não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e realizar o consequente resgate obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas



as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens “(ii)” e “(iii)” abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures conforme previsto acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora, conforme pagos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios;

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Debêntures será realizada pela Securitizadora na qualidade de titular das debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;


Observado o disposto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá comunicar os Titulares dos CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e

O Agente Fiduciário verificou a Destinação dos na forma abaixo prevista. Adicionalmente, a regularidade e legalidade de constituição da Escritura de Emissão foi realizada por meio de análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A comprovação da Destinação dos Recursos será feita semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, por meio (a) da apresentação de Relatório de Destinação dos Recursos, informando o valor total destinado no período do semestre anterior, acompanhado (b) de comprovantes dos Documentos Comprobatórios. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Destinação dos Recursos nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos



oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de vias digitais originais dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que as vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios lhe forem apresentadas.

Tendo em vista o disposto acima, exceto em caso de solicitação expressa por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Instituição Custodiante estará dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

O Escriturador foi contratado, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRI; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI, conforme aplicável; **(iii)** das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos créditos imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na Seção 12 deste Prospecto.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os CRI objeto da Oferta. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, sob o nº 24902 e categoria “A”, em fase operacional e com ações negociadas na B3.

A Devedora tem por objeto social, nos termos do artigo 3º de seu estatuto social vigente: (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) a assessoria empresarial; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a locação de imóveis próprios ou de terceiros; (v) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (vi) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

A Devedora atua exclusivamente no segmento de incorporação e venda de imóveis, que compreende a viabilização de determinada edificação através da (i) aquisição de terreno seguida de lançamento do empreendimento e sua disponibilização para vendas, e (ii) construção de empreendimento.

(a) Produtos e serviços comercializados

As atividades da Devedora são exercidas por meio de um único segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), conforme divulgados em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Devedora

As tabelas abaixo apresentam a receita proveniente de cada segmento e a respectiva participação na receita líquida total da Devedora no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023:

Em milhões de Reais, exceto %	Exercício social encerrado em	
	31 de dezembro de	
Receita Operacional Líquida	2023	% da Receita Líquida Total
Incorporação e venda de imóveis	926,4	100%
Total	926,4	100%

(c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Devedora

As tabelas abaixo apresentam o lucro (prejuízo) líquido proveniente de cada segmento e a respectiva participação no lucro (prejuízo) líquido total da Devedora no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023:

Em milhões de Reais, exceto %	Exercício social encerrado	
	em 31 de dezembro de	
Lucro Líquido	2023	% do Lucro Líquido
Incorporação e venda de imóveis	184,1	100%
Total	184,1	100%

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Seguem abaixo as principais informações em relação à Devedora:

Denominação	Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.
Tipo Societário	Sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 24902, categoria “A” e com ações negociadas na B3.
País de constituição	Brasil.
Sede	Alameda Santos, nº 700, 5º andar, Jardim Paulista, CEP 01418-002, São Paulo, SP.
Características gerais do negócio da Devedora	Temos como foco desenvolver produtos destinados ao público de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda na cidade de São Paulo. Focamos, prioritariamente, em desenvolver empreendimentos únicos, que sejam a primeira escolha dos clientes de cada região, sempre próximos aos eixos de transporte, sobretudo estações de metrô, com infraestrutura já estabelecida e alta demanda potencial por produtos modernos, inovadores e de alta qualidade. Esta estratégia mostrou-se eficaz ao longo dos anos e nos possibilitou a manutenção de altos níveis de venda, significativamente superiores aos da média do mercado onde atuamos, inclusive durante as piores crises de mercado que vivemos. Focada em inovação e excelência operacional, com uma estrutura verticalizada de desenvolvimento de projetos, construção e vendas, com gerenciamento eficaz dos principais drivers de rentabilidade e riscos do negócio e foco na cidade de São Paulo, a Companhia oferece quatro linhas de produtos distintas: (i) Origem, linha de entrada da Mitre, que busca atender o público de média-baixa renda; (ii) Raízes, focada no público de média renda que busca apartamentos ligeiramente maiores; (iii) Haus Mitre, voltada para o público de média-alta e (iv) Mitre Exclusive Collection, focada no público de altíssima renda da cidade de São Paulo. Todas as linhas de produto são customizadas para cada região, com metragens e tipologias variadas.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios”, na página 67 deste Prospecto.

O lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora. Desta forma, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

12.3.1 Informações da Devedora

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 bem como as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), relativas ao período de 3 (três) meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas e devidamente auditadas, encontram-se

incorporadas por referência ao presente Prospecto (conforme seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos”, na página 100 deste Prospecto) e podem ser encontradas no website <https://ri.mitreality.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/> e no website da CVM..

Para mais informações sobre demonstrações financeiras da Devedora, veja a Seção “15. Documentos ou informações incorporadas ao Prospecto por referência ou como anexos”, na página 100 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Este tópico contém informações da Devedora com base nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, período de seis meses encerrado em 30 de setembro de 2024.

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composto por seus empréstimos e financiamentos circulantes e não circulante e patrimônio líquido, e indicam (i) coluna “Índice Atual”, os índices calculados com base nas informações financeiras intermediárias da Devedora, relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, devidamente revisadas por auditor independente e publicadas na CVM, e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante líquido de R\$ 68.172.230,94, considerando o Valor Total da Emissão, após a dedução das comissões e despesas preliminares estimadas da Oferta, conforme prevista no item 14.2 da Seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 98 deste Prospecto.

Capitalização (em R\$ milhares)	Em 30 de setembro de 2024	
	Saldo Histórico	Saldo Ajustado ⁽¹⁾
Empréstimos e financiamentos (circulante)	373.550	373.550
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	266.224	334.396
Patrimônio líquido	994.199	994.199
Capitalização Total ⁽²⁾	1.633.973	1.702.145

(1) O “Saldo Ajustado” considera os recursos de R\$ 68.172.230,94 que a Devedora estima receber em razão dos CRI a serem emitidas no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

(2) Capitalização Total é a soma dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante, e do patrimônio líquido da Devedora. Esta definição pode variar de acordo com outras companhias.

Índice Financeiros da Devedora

As informações abaixo, referentes à coluna “Índice Atual”, foram extraídas as informações financeiras individuais da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, incorporadas por referência ao presente Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil:

Índices de Liquidez	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Atual <small>(em milhares de R\$)</small>	Índice Ajustado ⁽⁴⁾ <small>(em milhares de R\$)</small>
Ativo Circulante	1.722.698	1.790.870
Ativo Não Circulante	380.269	380.269
Passivo Circulante	694.869	694.869
Passivo Não Circulante	370.912	439.084
Liquidez Geral⁽¹⁾	2,0x	1,9x
Liquidez Corrente⁽²⁾	2,5x	2,6x
Caixa, Equivalentes de Caixa	242.461	310.633
Liquidez Imediata⁽³⁾	0,3x	0,4x

- (1) O índice de liquidez geral corresponde à somatória do ativo circulante com o ativo não circulante, dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
- (4) Os valores apresentados na coluna “Índice Ajustado” foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 68.172.230,94 que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta.

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 98 deste Prospecto) não terão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto no índice de lucratividade, seja na margem bruta, margem líquida ou no retorno sobre o patrimônio líquido médio. Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação impactarão (i) o índice de atividade; e (ii) os índices de endividamento geral.

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna “Índice Atual”, os índices referidos calculados com base nas informações financeiras intermediárias da Devedora relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024; e **(ii)** na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos no montante de R\$ 68.172.230,94 que a Devedora espera captar com a Oferta, considerando Valor Total da Oferta, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 98 deste Prospecto:

Índices de Atividade	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Atual <small>(em milhares de R\$)</small>	Índice Ajustado ⁽³⁾ <small>(em milhares de R\$)</small>
Receita de venda de bens e/ou serviços – UDM ⁽¹⁾	1.106.264	1.106.264
Ativo Total	2.102.967	2.171.139
Giro do ativo total⁽²⁾	0,5x	0,5x

- (1) A receita de vendas de bens e/ou serviços UDM (últimos doze meses).
- (2) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços UDM (últimos doze meses) pelo ativo total da Devedora em 30 de setembro de 2024.
- (3) Os valores apresentados na coluna “Índice Ajustado” foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 68.172.230,94 que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Atual	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Passivo circulante	694.869	694.869
Passivo não circulante	370.912	439.084
Passivo circulante + Passivo não circulante	1.065.781	1.133.953
Ativo total	2.102.967	2.171.139
Índice de Endividamento Geral⁽¹⁾	0,5x	0,5x
Patrimônio Líquido Consolidado	1.010.095	1.010.095
Grau de Endividamento⁽²⁾	1,1x	1,1x
Composição do Endividamento⁽³⁾	34,8%	38,7%

- (1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.
- (2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido Consolidado da Devedora.
- (3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.
- (4) Os valores apresentados na coluna “Saldo Ajustado” foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 68.172.230,94 que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade	Em 30 de setembro de 2024	
	Índice Atual	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Margem bruta ⁽¹⁾	24,3%	n/a
Margem líquida ⁽²⁾	5,8%	n/a
Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio ⁽³⁾	4,3%	n/a

- (1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Resultado bruto do período de 3 meses findo em 30 de setembro de 2024 (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços do período de 3 meses findo em 30 de setembro de 2024.
- (2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora do período de 3 meses findo em 30 de setembro de 2024 pela (ii) Receita de Venda de Bens e/ou Serviços do período de 3 meses findo em 30 de setembro de 2024.
- (3) O Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do Lucro Líquido atribuído a sócios da empresa controladora da Demonstração de Resultado para o período de 12 meses, pela (ii) média do Patrimônio Líquido excluindo participação dos acionistas não controladores do período atual e de 12 meses anteriores da Devedora.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 68.172.230,94 que a Devedora estima receber na Oferta.

Medidas Não Contábeis da Devedora

(a) valor das medições não contábeis

A Devedora divulga as seguintes medições não contábeis: EBITDA, EBITDA Ajustado, ROAE, Lucro Bruto Ajustado, Margem Bruta, Margem Bruta Ajustada, Dívida Bruta, Dívida Líquida, Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido.

EBITDA e EBTIDA Ajustado

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 (“Resolução CVM 156”), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida. O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa.

A Devedora utiliza o EBITDA e a margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Devedora pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156. O EBITDA Ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustado não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Devedora.

O valor do EBITDA da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 107.814, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 52.264. O valor do EBITDA Ajustado da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$160.857, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 75.284.

ROAE

O ROAE (Return Average on Equity) é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Devedora. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Devedora. O valor do ROAE da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 8,9%, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 3,5%.

Lucro Bruto Ajustado

O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Devedora que é calculado através do Lucro Bruto da Devedora adicionado dos custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida. O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, emitidas pelo IASB, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Devedora. O valor do Lucro Bruto Ajustado da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 237.160, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 244.452.

Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada

A Margem Bruta é uma medida não contábil utilizada pela Devedora. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita, bem como custo, ou seja, apesar de o lucro bruto ser zero, o cálculo da margem acaba impactado pelo aumento da receita. Portanto, a Margem Bruta é calculada através da divisão do lucro bruto pela receita líquida subtraída da receita proveniente de contrato de construção de obra. A Margem Bruta da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 19,9%, enquanto para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 29,2%. A Margem Bruta Ajustada é uma medida não contábil utilizada pela Devedora. O cálculo da Margem Bruta Ajustada consiste em excluir os efeitos dos juros não capitalizados incidentes sobre os financiamentos à produção SFH, sendo assim i) Adiciona-se ao Lucro Bruto os custos dos encargos financeiros no que tange sobre os financiamentos à produção os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. A Margem Bruta Ajustada da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 25,6%, e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 32,2%. Dívida Bruta e Dívida Líquida A Dívida Bruta equivale ao total da soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante). A Dívida Líquida equivale ao total da Dívida Bruta deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante) e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Devedora. O valor da Dívida Bruta da Devedora em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 656.667, e em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 499.002. O valor da Dívida Líquida da Devedora em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 456.012, enquanto em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 269.693.

Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido

A Dívida Corporativa equivale à Dívida Bruta descontada dos financiamentos à produção. Posteriormente, dividindo a Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido, tem-se a Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido. A Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Devedora. O valor da Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido da Devedora em 31 de dezembro de 2023 foi de 27,0%, e em 31 de dezembro de 2022 foi de 27,5%.

(b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado para o período indicado:

Medições não contábeis (em milhares de R\$, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Lucro do exercício	90.382	34.831
(+) Impostos de renda e contribuição social corrente e diferido	20.896	17.941
(+) Resultado financeiro, líquido	(11.558)	(5.849)
(+) Depreciação e amortização	8.094	5.341
EBITDA²	107.814	52.264
(+) Custo dos encargos Financeiro ¹	53.043	23.020
EBITDA Ajustado²	160.857	75.284
Receita operacional líquida	926.392	758.626
Margem EBITDA	11,6%	6,9%
Margem EBITDA Ajustado²	17,4%	9,9%

ROAE

Segue abaixo reconciliação do ROAE da Devedora para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(em milhares de R\$, exceto %)	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Lucro (prejuízo) Líquido	90.382	34.831
Patrimônio Líquido Médio	1.026.209	1.004.033
ROAE	8,9%	3,5%

Lucro Bruto Ajustado

Segue abaixo reconciliação do Lucro Bruto Ajustado da Devedora para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(em milhares de R\$, exceto %)	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Receita Operacional Líquida	926.392	758.626
Lucro Bruto	184.117	221.432
(+) Custo dos encargos /Financeiro ¹	53.043	23.020
Lucro Bruto Ajustado	237.160	244.452
Margem Bruta Ajustada ²	25,6%	32,2%

¹ O custo financeiro são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

² Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita operacional líquida.

Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada

Segue abaixo reconciliação da Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada da Devedora para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(em milhares de R\$, exceto %)	Em 31 de dezembro de	
	2023	2022
Receita Operacional Líquida	926.392	758.626
(-) Efeito do IFRS15 na Receita Líquida	-	-
Receita Operacional Líquida	926.392	758.626
Lucro Bruto	184.117	221.432
(+) Custo dos encargos /Financeiro ¹	53.043	23.020
Lucro Bruto Ajustado	237.160	244.452
Margem Bruta ³	19,9%	29,2%
Margem Bruta Ajustada ³	25,6%	32,2%

(c) motivo pelo qual tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA e EBITDA Ajustado

A Devedora entende que o EBITDA é uma medição apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações da Devedora posto que no seu cálculo não são incluídas despesas de depreciação, amortização, despesas de imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e resultados financeiros, líquidos. Sendo assim, não é afetado por flutuações nas taxas de juros (quer sejam aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributárias de imposto de renda e contribuição social, alterações na forma de contabilização de incentivo governamentais, bem como pelos níveis de depreciação e amortização. Além disso, a Devedora acredita que o EBITDA oferece aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro. Ainda, de acordo com as normas contábeis aplicáveis, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o EBITDA que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa dos financiamentos à produção em seu cálculo. A Devedora entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Devedora. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da utilizada pela Devedora.

ROAE

A administração da Devedora entende que a medição do ROAE é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Devedora em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Devedora, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

Lucro Bruto Ajustado

Os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o Lucro Bruto Ajustado com a exclusão do efeito dos custos financeiros referentes aos financiamentos à produção incorporados ao Custo dos Imóveis Vendidos oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais e uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Devedora. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado de maneira diferente da utilizada pela Devedora.

Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada

A Administração da Devedora entende que as medições da Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada são mais adequadas para avaliação dos resultados da Devedora uma vez que (i) o efeito dos contratos de construção são finitos e com prazo até o ano de 2023; e (ii) avaliar a Margem Bruta sem estornar o efeito do IFRS 15 que produz uma margem bruta zero para a parcela do contrato de construção é, na visão da Administração da Devedora, limitar a análise da Devedora e de seus projetos. Outras empresas podem calcular o Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da utilizada pela Devedora.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

Apesar de a Dívida Bruta e a Dívida Líquida não serem consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, a Devedora entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Devedora.

Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido

A Dívida Corporativa é uma medição importante para a compreensão dos resultados da Devedora e para a avaliação de seu grau de endividamento uma vez que é uma indicação do passivo que não é coberto pelos recebíveis dos projetos da Companhia dado que os Financiamentos à produção têm seu pagamento realizado através de tais recebíveis. A divisão da Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido indica o grau de endividamento da Devedora em relação ao seu Patrimônio Líquido e é uma medição não contábil importante para avaliação da estratégia da Devedora. A Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido é uma medida não contábil que não é reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelo IFRS, a Devedora entende que a medição da Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido é útil na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa. Outras empresas podem calcular a Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Devedora.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**").

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS" deste Prospecto, na página 100 deste Prospecto.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora.

Contudo, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como Coordenador Líder da Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Em decorrência do relacionamento acima, os investidores deverão estar cientes do potencial conflito de interesses. Vide “Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder” na página 25 deste Prospecto Definitivo.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamentos comerciais relevantes com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Ademais, na data deste Prospecto, não há entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta; e/ou (iv) transações comerciais vigentes nos últimos 12 (doze) meses anteriores.


Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Sem prejuízo do disposto acima, a Devedora declara que não há qualquer vínculo societário com o Coordenador Líder, tampouco qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Exceto pelo disposto acima, o Agente Fiduciário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Agente Fiduciário. Por fim, o Agente Fiduciário declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico o Coordenador Líder.

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

Exceto pelo disposto acima, o Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Escriturador. Por fim, o Escriturador declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

Exceto pelo disposto acima, a Instituição não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte da Instituição Custodiante. Por fim, a a Instituição Custodiante declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

Exceto pelo disposto acima, o Banco Liquidante não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Banco Liquidante. Por fim, o Banco Liquidante declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Entre a Monte Bravo e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Monte Bravo e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

A Monte Bravo e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Monte Bravo e a Emissora.

A Monte Bravo utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de securitizadora nas emissões de valores mobiliários em que atua.

A Emissora presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da Monte Bravo.

A Monte Bravo e a Emissora declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Monte Bravo e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamentos comerciais relevantes com a Monte Bravo e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

A Monte Bravo e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Ademais, na data deste Prospecto, não há entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e a Monte Bravo e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da Monte Bravo para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Além do descrito acima, a Monte Bravo e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Sem prejuízo do disposto acima, a Devedora declara que não há qualquer vínculo societário com a Monte Bravo, tampouco qualquer conflito de interesse referente à atuação da Monte Bravo como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e a Monte Bravo e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Entre a Monte Bravo e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Monte Bravo e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

A Monte Bravo e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Monte Bravo e o Agente Fiduciário.

A Monte Bravo utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da Monte Bravo.

A Monte Bravo e o Agente Fiduciário declaram, na data deste Prospecto Definitivo, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Monte Bravo e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Monte Bravo e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.


A Monte Bravo e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Monte Bravo e o Escriturador.

A Monte Bravo utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da Monte Bravo.

A Monte Bravo e o Escriturador declaram, na data deste Prospecto Definitivo, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Monte Bravo e a Instituição Custodiante



Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Monte Bravo e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

A Monte Bravo e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Monte Bravo e a Instituição Custodiante.

A Monte Bravo utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da Monte Bravo.

A Monte Bravo e a Instituição Custodiante declaram, na data deste Prospecto Definitivo, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Monte Bravo e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Monte Bravo e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

A Monte Bravo e Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Monte Bravo e o Banco Liquidante.

A Monte Bravo, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

A Monte Bravo e o Banco Liquidante declaram, na data deste Prospecto Definitivo, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Com exceção do serviço relacionado à Emissão e das emissões listadas no Anexo V do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário não presta serviços como agente fiduciário em outras emissões da Emissora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico.

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Escriturador. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.


Entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário



Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, bem como a prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, bem como a prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e o Escriturador. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à Oferta, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e a Instituição Custodiante. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.



Entre a Devedora e o Banco Liquidante


Além dos serviços relacionados à Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, bem como a prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e o Banco Liquidante. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

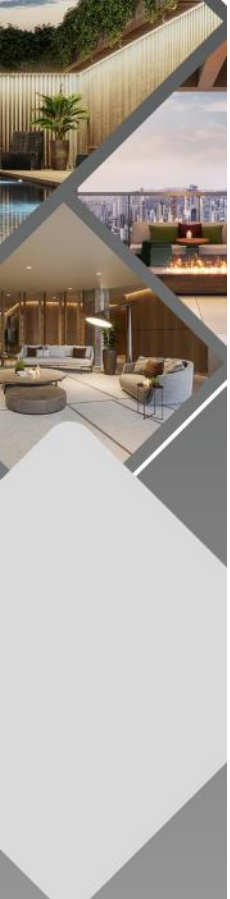
14.1. Condições do Contrato de Distribuição

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), se aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Gerais”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”)), a exclusivo critério dos Coordenadores, as quais deverão ser mantidas até a primeira Data de Integralização (exclusive) e observado o Prazo Final para Exercício da Garantia Firme, conforme aplicável, sendo certo que, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a Oferta é irrevogável, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre Emissora, a Devedora e os Coordenadores (“Partes”) nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (inclusive em decorrência da Auditoria Legal (conforme definido abaixo) a ser realizada:

- (i) obtenção pelos Coordenadores de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição dos CRI (“Serviços”), incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação, pelos Coordenadores e pela Devedora da contratação dos assessores jurídicos dos Coordenadores e da Devedora (“Assessores Jurídicos”), da Securitizadora, da Agência de Classificação de Risco, do Escriturador, do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante, do Custodiante, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora ou às suas expensas;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do lastro, dos CRI e ao conteúdo dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatórias às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta;
- (v) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3, incluindo seu depósito pela central depositária da B3 em atendimento ao artigo 23 da Lei 14.430;
- (vi) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora, bem como do seu Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a, no mínimo, “A+” pela Agência de Classificação de Risco;
- (viii) se solicitado pelos Coordenadores, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (*CFO Certificate*), conforme aplicável, atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Documentos da Oferta e do material publicitário, que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora;
- (ix) negociação, formalização e registros (observado, em especial, o item (x) abaixo), conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão, este Contrato, o Termo de Securitização, a Aprovação Societária da Devedora, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) registro da Escritura de Emissão e da Aprovação Societária da Devedora na JUCESP e publicação da ata da Aprovação Societária da Devedora no Jornal de Publicação, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) realização de *bring down due diligence* com relação à Devedora em data anterior (a) ao início do *roadshow*, e (b) à liquidação da Oferta;


- 
- 
- (xii) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Auditoria Legal, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos;
- (xiii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade nas datas em que foram fornecidas de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Devedora, será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade nas datas em que foram fornecidas, das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato;
- (xiv) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Devedora com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da primeira Data de Integralização, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade nas datas em que foram fornecidas das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações prestadas pela Devedora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Auditoria Legal, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xvi) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da auditoria jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos, com relação à Devedora e à Emissora, conforme aplicável, nos termos do Contrato ("Auditoria Legal"), bem como dos procedimentos de *back-up* e *circle-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xvii) recebimento, exclusivamente pelos Coordenadores, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da primeira Data de Integralização (exclusive), em termos satisfatórios aos Coordenadores, do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação da Devedora e da Emissora nos Documentos da Oferta; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Oferta, conforme aplicável; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais Documentos da Oferta, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos Documentos da Oferta e as analisadas durante o procedimento de Auditoria Legal ("Legal Opinion");
- (xviii) recebimento, exclusivamente, pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da primeira Data de Integralização, das versões assinadas das Legal Opinions dos Assessores Jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima, observado o disposto no Contrato de Distribuição;
- (xix) obtenção, pela Devedora, conforme o caso, por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido) e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta, e dos Documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social ("BNDES"), se aplicável; e (c) órgão dirigente competente aplicável à Devedora;
- (xx) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, e/ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xxi) manutenção do setor de atuação da Devedora e/ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico;
- (xxii) não ocorrência de alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades Por Ações;

- 
- (xxiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora condição fundamental de funcionamento;
- (xxiv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e corretas nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como a não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xxv) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora; (ii) pedido de autofalência da Devedora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Devedora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”) ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; e/ou (v) ingresso pela Devedora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxvi) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras relativas ao Período de Silêncio (conforme definido no Contrato de Distribuição) com relação à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxvii) cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;
- (xxviii) recolhimento, pela Devedora de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;
- (xxix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, mas não se limitando a, Legislação Anticorrupção, pela Devedora, por qualquer sociedade de seu grupo econômico e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico, conforme o caso;
- (xxx) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico;
- (xxxi) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxxii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;
- (xxxiii) que os direitos creditórios que compõem as Debêntures estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- (xxxiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

- 
- (xxxv) cumprir, e fazer com que sociedades do seu grupo econômico cumpram, a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, ao não incentivo à prostituição e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
 - (xxxvi) inexistência de violação, pela Devedora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Leis de Proteção Social”);
 - (xxxvii) autorização, pela Devedora e pela Securitizadora para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora e da Securitizadora, conforme o caso, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
 - (xxxviii) acordo entre a Devedora, a Securitizadora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;
 - (xxxix) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista na Escritura de Emissão;
 - (xl) a Devedora arcar com todo o custo da Oferta, diretamente ou por sua conta e ordem.

Sob pena de resilição do Contrato de Distribuição, a Emissora deverá cumprir com as seguintes condições precedentes imputáveis à Emissora (“Condições Precedentes da Emissora” e, em conjunto com as Condições Precedentes Gerais, “Condições Precedentes”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), as quais deverão ser mantidas até a primeira Data de Integralização (exclusive) e observado o Prazo Final para Exercício da Garantia Firme, conforme aplicável, sendo certo que, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a Oferta é irrevogável, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre os Coordenadores, a Devedora e a Securitizadora nos Documentos da Oferta (inclusive em decorrência da Auditoria Legal a ser realizada):

- (i) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora (categoria S1 ou S2) perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;
- (ii) registro da Aprovação Societária da Emissora na junta comercial competente e publicação da ata da Aprovação Societária da Emissora no jornal de publicação aplicável, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) realização de *bring down due diligence* com relação à Emissora em data anterior (a) ao início do *roadshow* e (c) à liquidação da Oferta;
- (iv) fornecimento, em tempo hábil, pela Emissora, aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Auditoria Legal, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos;
- (v) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Emissora, constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Emissora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato;
- (vi) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Emissora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da primeira Data de Integralização, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Emissora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Auditoria Legal, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

- 
- (vii) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da Auditoria Legal elaborada pelos Assessores Jurídicos, com relação à Emissora, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (viii) obtenção, pela Emissora de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente aplicável à Securitizadora;
- (ix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Emissora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (x) manutenção do setor de atuação da Emissora e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora; (ii) pedido de autofalência da Emissora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Emissora de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; e/ou (v) ingresso pela Emissora, em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xii) cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras relativas ao Período de Silêncio com relação à não manifestação na mídia sobre a Oferta, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção pela Securitizadora e por qualquer de seus administradores ou funcionários;
- (xiv) rigoroso cumprimento pela Emissora da Leis Socioambientais, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xv) inexistência de violação, pela Emissora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero e direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- (xvi) instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do Patrimônio Separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; e
- (xvii) envio tempestivo do questionário de *due diligence* para securitizadoras, devidamente atualizado, conforme modelo disponibilizado pela ANBIMA em seu site na internet, nos termos do Código ANBIMA.

Em caso de não verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Emissora, a Remuneração de Descontinuidade prevista no Contrato de Distribuição não será devida, mas, desde que a Devedora e os Coordenadores não cheguem a um acordo em relação à contratação de nova securitizadora, a Devedora deverá reembolsar os Coordenadores pelas Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) incorridas, nos termos do Contrato de Distribuição.

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, o que inclui o exercício da Garantia Firme a ser prestada exclusivamente pela Monte Bravo, é condicionado à satisfação, até a primeira Data de Integralização, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o disposto na Cláusula 12.2.1 do Contrato de Distribuição.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização, conforme o caso, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem que tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entendam adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta.

As despesas com auditores, assessores jurídicos e demais prestadores de serviços serão pagas pela Devedora. As comissões devidas aos Coordenadores e as demais despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas, conforme descrito abaixo:

Comissões e Despesas	Montante	Custo Unitário	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
	(em R\$)	(em R\$)	
Comissão dos Coordenadores	R\$ 3.700.155,03	49,3354	4,93%
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	R\$ 2.340.726,22	31,2097	3,12%
Canal	R\$ 1.314.154,34	17,5221	1,75%
Coordenador Líder	R\$ 45.274,48	0,6037	0,06%
Registros	R\$ 85.853,00	1,1447	0,11%
CVM (flat)	R\$ 22.500,00	0,3000	0,03%
ANBIMA	R\$ 17.894,00	0,2386	0,02%
B3	R\$ 45.459,00	0,6061	0,06%
Prestadores de Serviço⁽²⁾	R\$ 720.244,03	9,6033	0,96%
Emissora (Implantação)(flat)	R\$ 53.790,81	0,7172	0,07%
Emissora (Manutenção – Anual)	R\$ 3.984,50	0,0531	0,01%

Comissões e Despesas	Montante	Custo Unitário	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
	(em R\$)	(em R\$)	
Agente Fiduciário (Implantação)	R\$ 25.042,69	0,3339	0,03%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	R\$ 19.351,17	0,2580	0,03%
Custodiante (Implementação)	R\$ 7.968,13	0,1062	0,01%
Custodiante (Manutenção - Anual)	R\$ 7.968,13	0,1062	0,01%
Escriturador e Agente de Liquidação (Manutenção - Anual)	R\$ 14.400,00	0,1920	0,02%
Agente Registrador CPR-F (Implementação)	R\$ 5.691,52	0,0759	0,01%
Verificação de Destinação (Manutenção - Anual)	R\$ 2.656,34	0,0354	0,00%
Verificação de Covenants (Manutenção - Anual)	R\$ 1.383,51	0,0184	0,00%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Manutenção anual)	R\$ 4.314,87	0,0575	0,01%
Assessores jurídicos (flat)	R\$ 515.980,36	6,8797	0,69%
Tarifa de Conta (Manutenção - Anual)	R\$ 876,00	0,0117	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R\$ 3.120,00	0,0416	0,00%
Taxa Transação B3 - CETIP (Manutenção - Anual)	R\$ 2.880,00	0,0384	0,00%
Utilização Mensal B3 - CETIP (Anual)	R\$ 2.520,00	0,0336	0,00%
Custódia da CCI B3 - CETIP	R\$ 36.816,00	0,4909	0,05%
Diagramação (Implementação)	R\$ 11.500,00	0,1533	0,02%
Custo Total	R\$ 4.506.252,06	60,0834	6,01%
Fundo de Reserva	R\$ 2.045.517,00	27,2736	2,73%
Fundo de Despesas	R\$ 90.000,00	1,2000	0,12%
Valor Líquido para Emissora	R\$ 68.358.230,94		

- (1) A comissão de estruturação será cobrada na liquidação da Oferta dos CRI da 1ª Série, sobre o volume total da 231ª Emissão de Certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, sendo certo que nas ofertas públicas de distribuição das demais Séries, não será devido tal comissionamento..
- (2) Custos com prestadores de serviço podem incluir custos relativos à Emissão dos CRI como um todo, e não apenas à Oferta dos CRI da 1ª Série.

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Emissora

Emissora: www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida, clicar em "Virgo Companhia de Securitização", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data requerida, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

Devedora: <https://ri.mitreality.com.br/informacoes-aos-investidores/documentos-cvm/> (neste website, selecionar "Formulário de Referência").

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, em "Principais Consultas", clicar em "Regulados", em seguida, clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM", buscar "Mitre" no campo disponível. Em seguida acessar "Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A." e clicar em "+ Exibir Filtros de Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", selecionar no campo "data de entrega" a opção "no período" e clicar em "consultar". Em seguida, na coluna "Ações", clicar em visualizar documento com relação ao Formulário de Referência com data mais recente.

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de auditoria jurídica para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide os fatores de risco "*Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora, do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora*" e "*Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Devedora*" constantes nas páginas 31 deste Prospecto.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- www.sistemas.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)" buscar por "Virgo Companhia de Securitização", e selecionar "DFP" ou "ITR".

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, as quais foram auditadas e revisadas encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto, no seguinte website:

CVM: www.gov.br/cvm (neste website, em “Centrais de Conteúdo” selecionar “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente acessar o campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “Mitre” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, no nome da Devedora. Ato contínuo, na opção “Período de Entrega” selecionar um período que se inicie, no máximo, na data de encerramento do exercício social em relação ao qual se deseja obter as demonstrações financeiras e, no campo “Categoria”, selecionar “Dados Econômico – Financeiros” e clicar em “Consultar”. Posteriormente, selecionar a demonstração financeira a ser consultada e clicar, na coluna “Ações”, em “Visualizar o Documento” ou “Download”).

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022.

Ata da aprovação societária da Emissora: A cópia da ata da aprovação societária da Emissora encontra-se no Anexo I deste Prospecto.

A ata da reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 06 de dezembro de 2024, por meio da qual foi autorizada, dentre outras matérias, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI, foi protocolada para registro na JUCESP em 10 de dezembro de 2024 sob o nº 2.851.681/24-2, e publicada no jornal “O Dia SP” (“Jornal de Publicação”), com divulgação simultânea da íntegra do referido documento no website do Jornal de Publicação, que providenciou a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

Ata da aprovação societária da Devedora: A cópia da ata da aprovação societária da Devedora encontra-se no Anexo II deste Prospecto.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Estatuto Social da Emissora: O Estatuto Social da Emissora se encontra incorporado por referência a este Prospecto, o qual está disponível para consulta no seguinte website:

Emissora: www.cvm.gov.br (neste website, acessar: clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora” e em “Securitizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Estatuto Social” localizar e realizar o download da versão mais atualizada do Estatuto Social – Ativo).

Estatuto Social da Devedora: O Estatuto Social da Devedora se encontra incorporado por referência a este Prospecto, o qual está disponível para consulta no seguinte website:

Devedora: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “Mitre” no campo disponível. Em seguida acessar “Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.” e clicar em “+Exibir Filtros de Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar o “Estatuto Social”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período” e clicar em “consultar”. Em seguida, procurar pelo Estatuto Social com a “Data de Referência” de 29/12/2022. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”).

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delinea detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60. O Termo de Securitização, encontra-se anexo a este Prospecto como Anexo III.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

A Escritura de Emissão foi celebrada entre a Emissora e a Devedora por meio do qual foram colocadas de forma privada, as Debêntures, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, aos CRI. A Escritura de Emissão encontra-se anexa a este Prospecto como Anexo IV.

A Escritura de Emissão de CCI encontra-se anexa a este Prospecto como Anexo V.

15.8. Declaração da Emissora Referente ao Artigo 24 da Resolução CVM 160 e à Atualização de Registro de Emissor

Declaração da Emissora Referente ao Artigo 24 da Resolução CVM 160 e à Atualização de Registro de Emissor encontra-se anexa a este Prospecto como Anexo VI.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP: 05501-900, São Paulo, SP

At.: Departamento de Gestão/Atendimento
Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

2. COORDENADORES

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600,
11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi,

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Felipe Brambilla Freitas

Tel.: (11) 5412-5400

E-mail: juridico@hedgeinvest.com.br /
distribuicao@hedgeinvest.com.br

MONTE BRAVO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, 9º andar,
sala 91, Vila Nova Conceição,

CEP 04544-051, São Paulo, SP

At.: Vitor Lopes | Chave de Estruturação

Tel.: 4000-2174

E-mail: estruturacao@montebravo.com.br

3. ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA **CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949,
10º andar

CEP 05426-100 – São Paulo, SP

CNPJ: 02.520.543/0001-65

At.: Vitor Arantes e Fernanda Tatto

Tel.: (11) 3089-6500

E-mail vitor.arantes@cesconbarrieu.com.br /
fernanda.tatto@cesconbarrieu.com.br

Site: www.cesconbarrieu.com.br

4. ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

STOCHE FORBES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 9º e
10º andares

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Eduardo Diniz Alves Pereira

Telefone: (11) 3755-5400

E-mail: epereira@stoccheforbes.com.br

5. AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

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)

6. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

At.: Ricardo Lucas Dara | Hannah D'Angelo

Tel.: (11) 3504-8100

E-mail:rcativos@oliveiratrust.com.br

7. AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Major Quedinho, nº 90, Centro

CEP 01050-030, São Paulo, SP

At.: Paulo Sérgio Barbosa

Telefone: 55 11 3848 – 5880

E-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br

8. AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA

ERNST & YOUNG Auditores Independentes S/S Ltda.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 6º ao 10º andar, Torre Norte, Itaim Bibi

CEP 04543-011, São Paulo - SP

At.: Cezar Augusto Ansoian de Freitas

Telefone: (11) 2573-3000

E-mail: Cezar.Freitas@br.ey.com

9. DEVEDORA

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Alameda Santos, nº 700, 5º andar

CEP 01418-002, São Paulo, SP

At.: Thais Nogueira Alonso | Departamento de Mercado de Capitais e RI

Telefone: (11) 4810-0500 | (11) 4810-0582

E-mail: thais.alonso@mitrerealty.com.br | ri@mitrerealty.com.br

11. BANCO LIQUIDANTE

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal

CEP 04344-902, São Paulo, SP

At.: Banco Liquidante

Tel.: (11) 4090-1482

E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

12. AGENTE ESCRITURADOR

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Departamento de Escrituração

Tel.: (11) 4090-1482

E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br


QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.

Declaração da Emissora

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S2, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI da 1ª Série;
- (ii) o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI da 1ª Série a serem ofertados, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes,



corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iii) este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e
- (vi) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) este Prospecto Definitivo contém, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI da 1ª Série, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

17.1. Informações Adicionais dos CRI


Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os Titulares de cada uma das Séries dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI de todas as Séries ou dos Titulares dos CRI de cada uma das Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

- (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI e não afetar adversamente os direitos das demais Séries, quais sejam **(a)** alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, **(2)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, **(3)** Data de Vencimento, e **(4)** Resgate Antecipado dos CRI e/ou Valor de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
- (ii) quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item 0 acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(b)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos no Termo de Securitização; **(c)** obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; **(d)** obrigações do Agente Fiduciário; **(e)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(f)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures; **(g)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, e/ou da Devedora; e **(h)** criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Competência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, além das demais matérias já previstas no Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.20.1 do Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto no Termo de Securitização;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 11.20.1 do Termo de Securitização;
- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii) definição da Taxa Substitutiva DI;
- (ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) alteração da taxa de administração do Patrimônio Separado;

- 
- (xi) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
 - (xii) alteração da Ordem de Pagamentos;
 - (xiii) alteração da forma de amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e
 - (xiv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Inadimplemento, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60.

A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e ao Agente Fiduciário e deverá ser disponibilizada, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculada na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e observada a convocação prevista na abaixo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

Observado o disposto acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de detentora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Prazos. Exceto se de outra forma disposta no Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização em primeira convocação (exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo será de 15 (quinze) dias), e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

Caso os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário.

Quórum de Instalação. Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI.

Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido no Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os seguintes assuntos serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação, seja em 1ª (primeira) ou em 2ª (segunda) convocação: **(i)** Remuneração (exceto no caso de indisponibilidade da Taxa DI, hipóteses em que deverão ser observados os quóruns previstos acima); **(ii)** Datas de Pagamento da Remuneração, datas de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, ou quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização, incluindo condições de amortização e resgate; **(iii)** Data de Vencimento ou prazo de vigência; **(iv)** redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; **(v)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(vi)** disposições desta Cláusula em relação aos CRI; **(vii)** criação de evento de repactuação; e **(viii)** relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI.

Vencimento Antecipado e Waivers. (i) o **não** vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, e/ou (ii) a renúncia prévia, definitiva ou temporária, de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora estará(ão) sujeito(s) à aprovação de (a) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um); ou (b) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: (i) não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI; e (ii) contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI previstas acima.

Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observadas as exceções descritas na Cláusula 12.16 do Termo de Securitização:

- (i) os prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI;
- (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

Fundo de Reserva. Adicionalmente, será constituído e mantido, durante toda a vigência das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, um fundo de reserva, em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, 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\$ 2.045.517,00 (dois milhões, quarenta e cinco mil, quinhentos e dezessete reais ("Fundo de Reserva").

O Fundo de Reserva será constituído, inicialmente, mediante retenção de recursos decorrentes da primeira integralização dos CRI. Até a liquidação integral dos CRI, o Fundo de Reserva deverá corresponder, no mínimo, ao valor correspondente a 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").

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 Emissora, informando o montante a ser transferido pela Devedora à Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao recebimento da referida notificação.

Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Devedora a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Emissora.

Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas incorridas e não pagas até cada Data de Pagamento da Remuneração, composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

- (ii) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (iii) Remuneração dos CRI em atraso, se aplicável;
- (iv) Amortização dos CRI em atraso, se aplicável;
- (v) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (vi) Amortização dos CRI no respectivo período, se aplicável; e
- (vii) liberação de recursos remanescentes à conta de livre movimentação da Devedora indicada na Escritura de Emissão, após a liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as obrigações, conforme aplicável.

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



1. A Devedora emitirá as 3 (três) séries de Debêntures;
2. A Devedora cederá os créditos decorrentes das debêntures à Securitizadora, para emissão dos CRI;
3. Os Coordenadores distribuirão os CRI aos Investidores Qualificados.

17.2. Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico





Fonte: Formulário de Referência 2023 da Devedora.

Mitre | Destaques 3T24 e 9M24



Fonte: Release de Resultados 3T2024

Mitre | Principais Indicadores


Destaques*	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Lançamentos Totais (Unidades)	-	232	-	389	-	543	1.351	-59,8%
Lançamentos Totais VGV (R\$Mil)	-	523.925	-	218.335	-	447.695	944.430	-52,6%
Lançamentos Totais VGV Mitre Ex-Comissão (R\$Mil)	-	491.704	-	204.908	-	420.162	886.347	-52,6%
Vendas Sobre Oferta (VSO)(VGV)	17,4%	13,3%	4,1p.p.	16,6%	0,8p.p.	n/a	n/a	n/a
Vendas Sobre Oferta Últimos Doze Meses (VSO)(VGV)	43,7%	34,4%	9,3p.p.	37,3%	6,4p.p.	42,0%	34,4%	7,6p.p.
Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)	405	352	14,9%	550	-26,5%	1.250	1.233	1,4%
Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$Mil)	321.676	300.088	7,2%	374.278	-14,1%	942.763	727.369	29,6%
Entregas (Unidades)	119	-	-	336	-64,6%	1.683	786	114,1%
Estoques EoP (Final do Período) (Unidades)	1.632	2.583	-36,8%	2.037	-19,9%	1.632	2.583	-36,8%
VGV em Estoque EoP (Final do Período)	1.500.274	1.834.688	-18,2%	1.850.431	-18,9%	1.500.274	1.834.688	-18,2%

Destaques Financeiros	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Receita Líquida (R\$ Mil)	292.345	276.552	5,7%	289.633	0,9%	827.551	647.679	27,8%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	71.136	53.905	32,0%	68.668	3,3%	193.225	129.665	49,0%
Margem Bruta (%)	24,3%	19,5%	4,8 p.p.	23,8%	0,6 p.p.	23,3%	20,0%	3,3 p.p.
Lucro Bruto Ajustado* (R\$ Mil)	88.560	70.748	25,2%	82.599	7,2%	239.747	169.974	41,0%
Margem Bruta Ajustada (%)	30,3%	25,6%	4,7 p.p.	28,5%	1,8 p.p.	29,0%	26,2%	2,7 p.p.
Lucro Líquido (R\$ Mil)	17.080	1.894	801,8%	12.324	38,6%	30.469	76.821	-60,3%
Lucro Líquido Ex-TRS (R\$ Mil)	17.079	11.348	50,5%	13.392	27,5%	32.831	70.299	-53,3%

Fonte: Release de Resultados 3T2024



Mitre | Linhas de Produtos




ORIGEM

R\$7.000 - R\$ 9.000 /m²

Apartamentos Compactos

Próximo ao Metrô

Origem Guilhermeina



HAUS


R\$14.000 - R\$30.000/m²

Design e Sofisticação

Infraestrutura Completa

Essência Brasileira

Haus Mitre Edition NY




raizes

R\$9.000 - R\$14.000/m²

Conforto e Equilíbrio

Regiões com Baixa Competição

Raizes Premium Butantã



M C

R\$30.000/m² +

Vistas privilegiadas de São Paulo

Assinado por Arquitetos Referência

GIO Jardins

Fonte: Release de Resultados 3T2024

Mitre | Lançamentos 1S24



45,8%

Obras iniciadas

Financiamento contratado

Raizes Jardim São Paulo
R\$ 215M VGV
154 Unidades



72,4%

Obras iniciadas

Financiamento contratado

Haus NY Torre Soho
R\$ 155M VGV
321 Unidades



56,9%

Obras iniciadas

GIO Jardins Studios
R\$ 51M VGV
68 Unidades

Lançamentos do 1S24 entregaram **VSO de 57%**

Fonte: Release de Resultados 3T2024

Mitre | Lançamento 4T24 L'avenir

raizes o *L'avenir*

20,0% Vendido

O **Raizes L'avenir** é um projeto localizado na zona leste da cidade de São Paulo. Com um conceito único, o empreendimento possui **228 unidades residenciais** com um **VGV de R\$ 264 milhões**.

Temos o prazer de anunciar que abrimos o stand de vendas e o lançamento será em outubro.

Vale ressaltar que o empreendimento possui apenas unidades residenciais, que vão de 82m² até 132m².

Rua José dos Reis, 297
VGV R\$264M
228 Unid.



Fonte: Release de Resultados 3T2024



Em novembro lançaremos o primeiro projeto da marca Daslu, o **Daslu Residences**, empreendimento localizado nos Jardins e com aproximadamente **R\$ 600 milhões** de VGV. O projeto contará com uma estrutura única, conciliando a **elegância** da marca a um complexo de **wellness e gastronômico**, oferecendo o **lifestyle** e exclusividade aos nossos clientes.

Fonte: Release de Resultados 3T2024

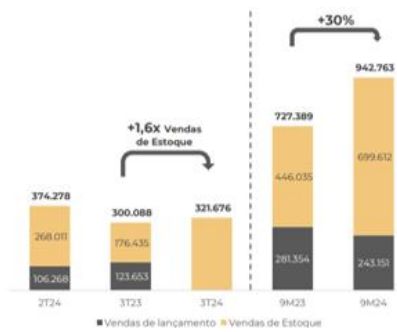
PILARES

- CURADORIA
- LIFESTYLE
- EXPERIÊNCIA

Mitre | Vendas

Performance de Vendas

VSO 17,4% TRI
42,0% UDM



R\$ 943M
Vendas Líquidas Acumulado 2024

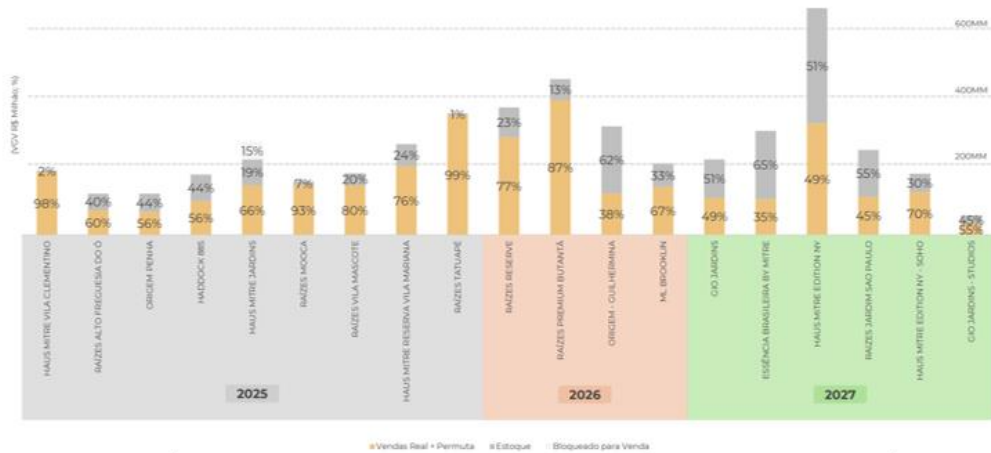
Vendas Brutas (R\$ Mil)	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Vendas Brutas	352.908	331.821	6,4%	414.348	-14,8%	1.052.423	840.505	25,3%
Dedutos Totais	(31.232)	(31.733)	-1,6%	(40.070)	-22,1%	(109.660)	(113.116)	-2,6%
Vendas Líquidas	321.676	300.088	7,2%	374.278	-14,1%	942.763	727.389	29,6%

Encerramos o terceiro trimestre com vendas líquidas de **R\$ 322 milhões**, um crescimento de **7,2%** em relação ao ano passado, mesmo sem realizar lançamentos. Quando consideramos apenas as vendas de estoque, o 3T24 apresentou um aumento expressivo de **88%** em comparação com o mesmo trimestre do ano passado.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

Mitre | Vendas

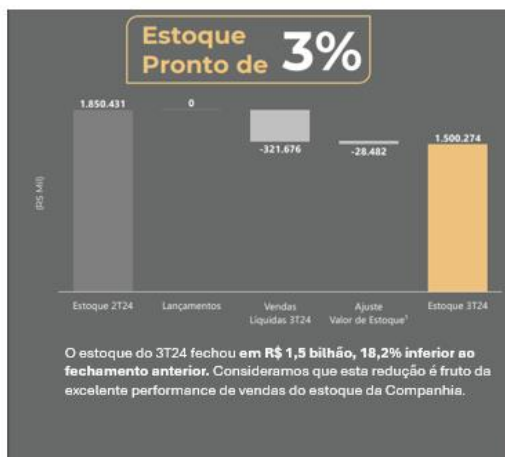
Performance de Vendas



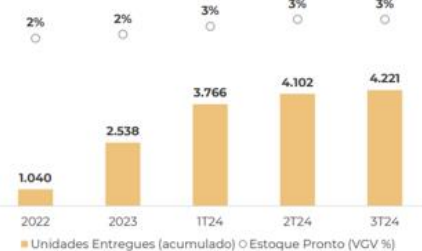
QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

Fonte: Release de Resultados 3T2024





Com a entrega do Haus Mitre Aclimação fechamos o trimestre com **119 unidades** entregues com **VGV de R\$ 102 milhões**. No acumulado dos últimos 3 anos, entregamos **4.221 unidades** e ainda assim mantivemos o **estoque pronto estabilizado em apenas 3%**.



QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.
Fonte: Release de Resultados 3T2024

Mitre | Entregas



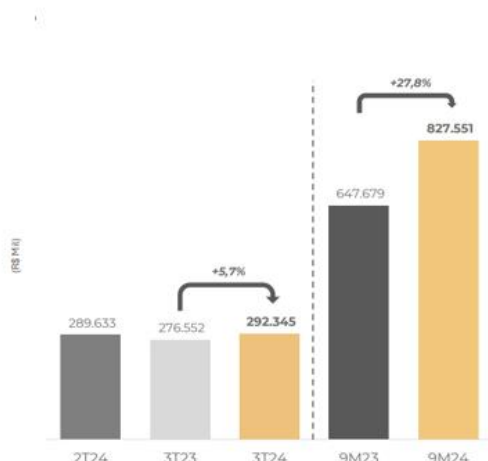
1.683 UNIDADES ENTREGUES em 9M24

No terceiro trimestre, realizamos a entrega do **Haus Mitre Aclimação**, que obteve **98% de aceite na 1ª vistoria**, o projeto conta com **VGV de R\$ 102 MM** e **119 unidades**. Está previsto para o 4T24, a entrega do **Haus Mitre Clementino**, com **VGV de R\$ 187 MM** e **217 unidades**.



Fonte: Release de Resultados 3T2024

Mitre | Receita Líquida



A receita líquida do 3T24 fechou em R\$292,3 milhões, marca **histórica** para a companhia, sendo o segundo trimestre consecutivo atingindo o recorde. Comparando com o resultado alcançado no 3T23 tivemos um crescimento de 5,7% e em relação ao trimestre anterior o crescimento foi de 0,9%. Nos 9M24 marcamos R\$ 827,6 milhões, 27,8% acima do 9M23.



QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.
Fonte: Release de Resultados 3T24; Dados Históricos da Companhia

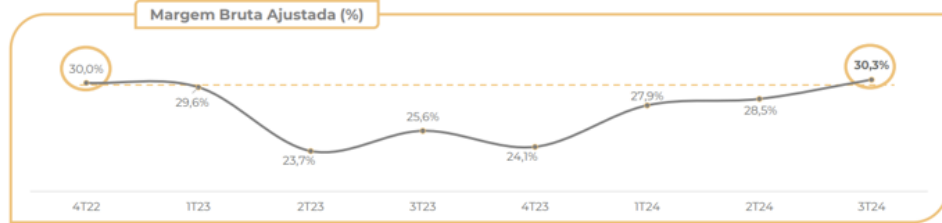


No 3T24 alcançamos **30,3%** de **Margem Bruta Ajustada**, representando um crescimento de 1,8p.p. vs. 2T24.



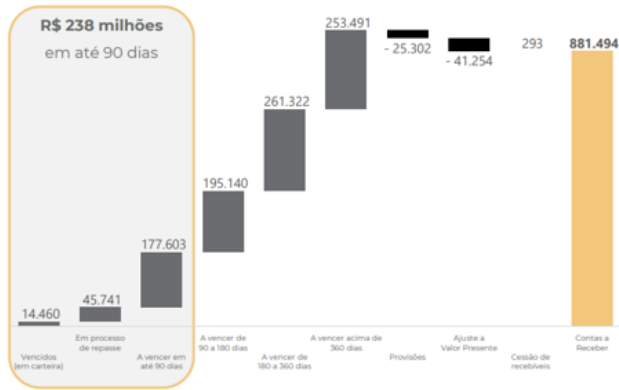
(R\$ Mi)	3T24	3T23	Var. %	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Lucro Bruto Ajustado	88.560	70.748	25,2%	82.999	7,2%	239.747	169.974	41,0%
Margem Bruta Ajustada	30,3%	25,6%	4,7 p.p.	28,5%	1,8 p.p.	29,0%	26,2%	2,7 p.p.

O lucro bruto ajustado fechou em **R\$ 88,6 milhões**, **25,2%** acima do 3T23. Resultado em uma **margem bruta ajustada de 30,3%**, melhor resultado desde 2022.



QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

Fonte: Release de Resultados 3T2024



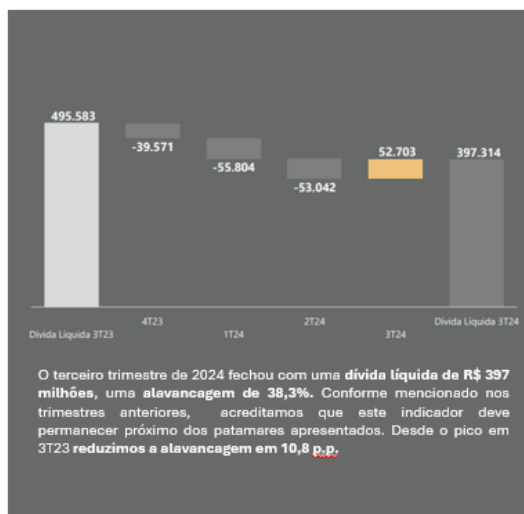
R\$881,5mi
Recebíveis on balance

R\$ 1,9bi
Recebíveis financeiros

Em nossa visão, o LTV, em **38,7%**, reflete uma carteira de qualidade e com inadimplência, de 0,13%. Além disso, a evolução do repasse das entregas do 3T24 já atingiu **92%**.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

Fonte: Release de Resultados 3T2024

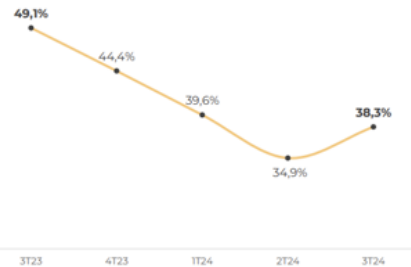


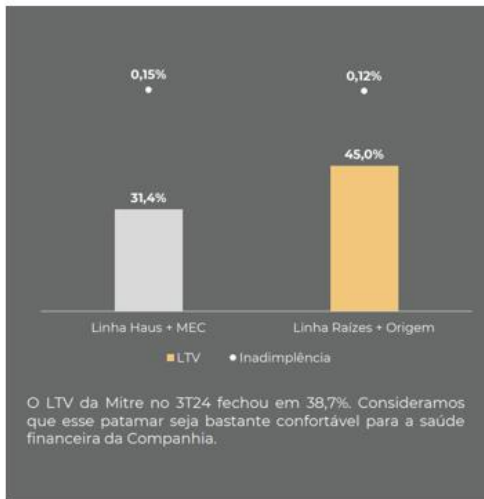
O terceiro trimestre de 2024 fechou com uma **dívida líquida de R\$ 397 milhões**, uma **alavancagem de 38,3%**. Conforme mencionado nos trimestres anteriores, acreditamos que este indicador deve permanecer próximo dos patamares apresentados. Desde o pico em 3T23 **reduzimos a alavancagem em 10,8 p.p.**

Fonte: Release de Resultados 3T2024

Vale ressaltar que, este indicador poderá oscilar alguns pontos conforme as entregas dos projetos, aquisições de terrenos e outros investimentos, mas sempre **perseguindo uma estrutura de capital saudável e maximizando o retorno aos nossos acionistas.**

Alavancagem 3T23 - 3T24





Fonte: Mitre

Quando olhamos para financiamento, temos 4 bancos que são responsáveis por 93% do montante total. Sendo principal deles o Itaú, que detém 44% do total, em seguida, o Bradesco é o segundo maior, ficando com 19%.

Com isso, mesmo com o comportamento de alta das taxas de juros, seguimos confiantes quanto a financiabilidade dos nossos clientes



Crédito Corporativo | Balanço Patrimonial

CONTAS	Dez/22	Dez/23	Set/24				
	R\$ Mil	%	R\$ Mil	%	R\$ Mil	%	
ATIVO	1.493.743	72	1.658.151	77	1.722.698	82	
ATIVO CIRCULANTE	227.873	11	198.786	9	240.169	11	
Disponibilidades	423.814	21	626.054	29	682.385	32	
Clientes	(-) Provisão para Devedores Duvidosos	825.047	40	820.079	38	730.958	35
Estoque Operacionais	12.832	1	19.812	1	23.388	1	
Impostos a Recuperar	4.177	0	20.390	1	61.734	3	
Outros	523.799	26	418.670	20	298.224	14	
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.436	0	1.869	0	2.292	0	
Disponibilidades	199.254	10	188.743	9	224.045	11	
Clientes	294.952	14	176.046	8	22.165	1	
Estoque Operacionais LP	14.736	1	36.144	2	33.211	2	
C/C Coligadas Ativas	13.421	1	15.868	1	16.511	1	
Outros RLP	43.609	2	88.416	4	82.045	4	
ATIVO PERMANENTE	2.061.151	100	2.165.237	100	2.102.967	100	
PASSIVO	526.628	26	631.277	29	694.869	33	
PASSIVO CIRCULANTE	184.488	9	306.755	14	290.401	14	
Bancos CP	1.816	0	1.311	0	77.338	4	
CRI	72.617	4	125.118	6	119.921	6	
Fornecedores Operac.	165.840	8	111.913	5	107.690	5	
Adto. de Clientes	34.368	2	42.093	2	45.299	2	
Obrigações Tributárias	2.438	0	2.404	0	2.668	0	
Provisão p/ Contingências	65.061	3	41.673	2	42.552	2	
Outros	530.490	26	507.751	23	370.912	18	
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	42.731	2	76.862	4	65.939	3	
Bancos LP	280.000	14	280.000	13	204.000	10	
Credores por Imóveis Comprados	13.436	1	17.531	1	16.594	1	
Adto. de Clientes	150.874	7	100.429	5	47.293	2	
Parcelamento de Impostos	6.620	0	7.606	0	9.020	0	
Provisão p/ Contingências	13.555	1	17.332	1	19.912	1	
Outros Passivos ExLP	23.274	1	7.991	0	8.154	0	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.004.033	49	1.026.209	47	1.037.186	49	
PASSIVO TOTAL	2.061.151	100	2.165.237	100	2.102.967	100	

R\$ Mil	Dez/22	Dez/23	Set/24
PL	1.004,033	1.026,209	1.037,186
Ativo Total	2.061,151	2.165,237	2.102,967
Bancos CP	186,304	308,076	376,739
Bancos LP	322,731	356,862	269,939
Disponibilidades	-229,309	-200,655	-242,461
Dívida Líquida	279,726	464,283	404,217
Dívida Líq / PL	0,3	0,5	0,4
Dívida Líq / Res. Operacional	3,3	4,8	3,7
Ex.Total/PL	1,1	1,1	1

Fonte: Mitre

- Estoque Operacionais: apenas 3% composto por unidades prontas
- Liquidez reforçada em 2024 pelo maior volume de reservas
- Provisão p/ Distratos: baixa representação em comparação ao total da carteira
- Dívida, excluindo a originada do CRI, está concentrada em linhas de ficto à produção
- Estrutura patrimonial – capitalização confortável. Dívida Líquida / PL= 0,4x

Fonte: Release de Resultados 3T24; ITR 3T24; Release de resultados 4T22

Crédito Corporativo | DRE

CONTAS	Dez/22	Dez/23	Set/24			
	R\$ Mil	%	R\$ Mil	%	R\$ Mil	%
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS						
Número de meses do Balanço	12		12		9	
VENDA BRUTAS	797.432	103	962.842	102	844.553	102
Vendas Mercado Interno	797.432	103	962.842	102	844.553	102
(-) Impostos sobre Vendas / Descontos	-26.683	-3	-23.061	-2	-17.002	-2
VENDAS LÍQUIDAS	770.749	100	939.781	100	827.551	100
CMV	-508.833	-66	-686.093	-73	-578.486	-70
Depreciação	-5.341	-1	-8.094	-1	-6.543	-1
LUCRO BRUTO	256.575	33	245.594	26	242.522	29
Despesas Administrativas	-105.899	-14	-96.528	-10	-85.866	-10
Despesas de Vendas	-67.108	-9	-52.473	-6	-46.638	-6
RESULTADO OPERACIONAL	84.513	11,0	96.593	10,3	110.018	13,3
Despesas Financeiras Caixa	-25.643	-3	-72.590	-8	-54.490	-7
Receitas Financeiras Caixa	32.259	4	20.943	2	18.589	2
Outros Resultados Financeiros	-23.787	-3	10.162	1	-2.362	0
RES. APÓS REC/DESP FINANCEIRAS	67.342	9	55.108	6	71.755	9
Result Não-Operacional Caixa	-12.123	-2	59.407	6	-16.544	-2
Res. de Eq. Patrimonial	-58	0	1.277	0	5.893	1
RES. ANTES IMPOSTO RENDA	55.161	7	115.792	12	61.104	7
Provisão I Renda / C Social	-17.941	-2	-20.896	-2	-18.475	-2
RESULTADO LÍQUIDO	37.220	4,8	94.896	10,1	42.629	5,2

R\$ Mil	Dez/22	Dez/23	Set/24
Vendas Líquidas	770,749	939,781	827,551
Margem Operac.	11%	10%	13%
Margem Líquida	5%	10%	5%
EBITDA	89,854	104,687	116,561
Margem EBITDA (%)	12%	11%	14%
EBITDA / Desp Fin Líq (x)	n.a.	2	3,2
Dívida Líq / EBITDA (x)	3,1	4,4	2,6
ROE	4%	9%	5%

Fonte: Mitre

- Resultado Não Operacional 2023: Inclui resultado da venda de participação na Haus Mitre NY e em outros projetos de menor significância

Fonte: ITR 3T24 e DEP4T23





mitre 

ANEXOS

- ANEXO I** CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA
- ANEXO II** CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA
- ANEXO III** TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- ANEXO IV** ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES
- ANEXO V** ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
- ANEXO VI** DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP
01 07

JUCESP PROTOCOLO
0.951.028/24-8



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024

1. **Data e Horário e Local:** Em 12 de junho de 2024, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **Convocação e presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").
3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.
4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o aumento do limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.
5. **Deliberações:** Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

Página 1 de 3



CENAD
01 07 24

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R\$ 75.822.071.478,38 (setenta e cinco bilhões, oitocentos e vinte e dois milhões, setenta e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3. Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições que, no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública, o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários, ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

5.4. Com relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.



JUCESP
01 07 24

São Paulo, 12 de junho de 2024.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

assinado digitalmente por

Daniel Magalhães

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

assinado por

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por

Daniel Magalhães

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Carla Quaglio Evangelista



O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

CÓPIA DA ATA DA APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/MF nº 07.882.930/0001-65

NIRE: 35.300.547.144

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 06 DE DEZEMBRO DE 2024

- 1. Data, Hora e Local:** Aos 06 (seis) dias do mês de dezembro de 2024, às 14 horas, realizada por meio de videoconferência, conforme prerrogativa prevista no *caput* do Artigo 19 do Estatuto Social da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia").
- 2. Convocação:** Dispensada a convocação em face da presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia.
- 3. Instalação e Presença:** Constatada a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, a reunião foi devidamente instalada.
- 4. Composição da Mesa:** Presidência da Mesa: Sr. Pedro Barros Mercadante Oliva; Secretário: Sr. Fabricio Mitre.
- 5. Ordem do Dia:** Deliberar, nos termos do Estatuto Social, sobre:
 - (i)** a realização, pela Companhia, da sua 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, no valor de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) pela Companhia ("Debêntures"), sendo: **(i)** R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures da 1ª (primeira) série ("Debêntures Primeira Série"); **(ii)** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures da 2ª (segunda) série ("Debêntures Segunda Série"); e **(iii)** R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) referentes às Debêntures da 3ª (terceira) série ("Debêntures Terceira Série"), para colocação privada ("Emissão"), as quais serão adquiridas pela Virgo Companhia de Securitização ("Securitizadora"), que servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, da Securitizadora ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

- (ii) a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e à formalização da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) e o contrato de distribuição, bem como a negociação e a contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, incluindo a celebração dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso; e
- (iii) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta em virtude das matérias previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima, e a ratificação dos atos já realizados.

6. Deliberações: Após análise e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas, aprovaram:

- (i) a realização da Emissão das Debêntures, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A." a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, na qualidade de debenturista ("Escritura de Emissão de Debêntures"):

- (a) Número da Emissão: As Debêntures representam a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Companhia;
- (b) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo: **(i)** R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures Primeira Série, na Data de Emissão Debêntures Primeira Série (conforme abaixo definido); **(ii)** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures Segunda Série, na Data de Emissão Debêntures Segunda Série (conforme abaixo definido); e **(iii)** R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) referentes às Debêntures Terceira Série, na Data de Emissão Debêntures Terceira Série (conforme abaixo definido);
- (c) Data de Emissão: A data de emissão das **(i)** Debêntures Primeira Série será 10 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão Debêntures Primeira Série"); **(ii)** Debêntures Segunda Série será 10 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão Debêntures Segunda Série"); e **(iii)** Debêntures Terceira Série será 10 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão Debêntures Terceira Série", e quando em conjunto, individual e indistintamente, "Data de Emissão").
- (d) Número de Séries: A Emissão será realizada em 3 (três) séries (em conjunto, as "Séries" e, individual e indistintamente, "Série");

- (e) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 160.000 (cento e sessenta mil) Debêntures, na respectiva Data de Emissão, sendo **(i)** 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures Primeira Série; **(ii)** 55.000 (cinquenta e cinco mil) Debêntures Segunda Série; e **(iii)** 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série;
- (f) Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures;
- (g) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");
- (h) Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografia;
- (i) Forma e comprovação de titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia e pelo boletim de subscrição das Debêntures;
- (j) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- (k) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente destinados para a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Imobiliários"), a serem incorridas pela Companhia ou por suas controladas ("SPEs Investidas" e "Destinação de Recursos", respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Companhia poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro;
- (l) Debenturista. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora.
- (m) Colocação e negociação: As Debêntures serão objeto de colocação privada junto à Securitizadora, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados;
- (n) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado

das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das **(i)** Debêntures Primeira Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão Debêntures Primeira Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures Primeira Série"); (ii) Debêntures Segunda Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão Debêntures Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures Segunda Série"); e (iii) Debêntures Terceira Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão Debêntures Terceira Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures Terceira Série", quando em conjunto com Data de Vencimento Debêntures Primeira Série e Data de Vencimento Debêntures Segunda Série, simplesmente "Data de Vencimento");

- (o) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;
- (p) Juros Remuneratórios das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Primeira Série");
- (q) Juros Remuneratórios das Debêntures Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Segunda Série");
- (r) Juros Remuneratórios das Debêntures Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,0001% (dois inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Terceira Série", quando em conjunto com Remuneração das

Debêntures Primeira Série e Remuneração Debêntures Segunda Série, simplesmente, "Remuneração");

- (s) Amortização do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado pela Companhia em 3 (três) parcelas, conforme cronograma de pagamentos constante na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (t) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga nas datas previstas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme cronograma constante na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (u) Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada;
- (v) Preço de Subscrição. As Debêntures serão integralizadas **(i)** na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) da respectiva Série, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** para as demais integralizações, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de início da rentabilidade referente à respectiva Série, até a data de sua efetiva integralização, observada a retenção dos recursos que farão frente às despesas iniciais e do fundo de despesas ("Preço de Integralização"), devendo a Companhia, a cada Data de Integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro de debêntures da Companhia;
- (w) Forma de subscrição e de integralização. A subscrição das Debêntures será realizada na respectiva data de subscrição, por meio de assinatura de boletim de subscrição das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a subscrição e integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e previstos na documentação da Oferta;
- (x) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação

judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso ("Encargos Moratórios");

- (y) Resgate Antecipado Facultativo Total. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures de uma mesma série ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da respectiva Data de Emissão, ou seja, a partir de 01 de dezembro de 2026 (inclusive). O valor a ser pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e posteriormente repassado aos titulares dos CRI pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão), será, em relação às Debêntures, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (z) Oferta de Resgate Antecipado. A Companhia poderá, a qualquer momento a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta dos CRI, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das Séries ("Oferta de Resgate Antecipado"), observados os procedimentos previstos na documentação da

Oferta;

- (aa) Amortização Extraordinária Facultativa. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das Séries ("Amortização Extraordinária Facultativa"), devendo a Securitizadora realizar a amortização extraordinária do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário dos CRI na mesma proporção, sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contados da respectiva Data de Emissão, ou seja, a partir de 01 de dezembro de 2026. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassada aos titulares de CRI pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (bb) Aquisição Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia;
- (cc) Vencimento Antecipado: As Debêntures e todas as obrigações delas decorrentes poderão ser consideradas vencidas antecipadamente na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (dd) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Companhia em determinada conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada aos CRI, a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
 - (ee) Demais Termos e Condições: as demais características das Debêntures, as quais regerão a Emissão durante todo o prazo de vigência das Debêntures, estarão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos pertinentes; e
 - (ff) Vinculação aos CRI: as Debêntures serão vinculadas aos CRI, a serem distribuídos por meio da Oferta, sob o regime de garantia firme de colocação, no âmbito da Operação de Securitização;
- (ii) A celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e à formalização da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, o contrato de distribuição, bem como a negociação e a contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, tais como os sistemas de custódia eletrônica dos CRI, instituições financeiras para atuar como banco liquidante e escriturador das Debêntures e dos CRI e assessores legais, incluindo a celebração dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia; e
- (iii) a prática de todos os atos necessários à realização, operacionalização e correta formalização da Emissão e demais deliberações da Ordem do Dia, bem como celebração de todos os documentos que irão compor a Oferta, bem como ratificação de todos os atos praticados pela Diretoria em virtude das matérias previstas no item "(i)" e "(ii)" acima.

7. Encerramento: Nada havendo mais para tratar e deliberar, o Presidente da Mesa providenciou o encerramento da reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os conselheiros presentes.

8. Assinaturas: Mesa: Pedro Barros Mercadante Oliva, Presidente da Mesa; Fabricio Mitre, Secretário. Conselheiros Presentes: Fabricio Mitre, Rodrigo Coelho Cagali, Pedro Barros Mercadante Oliva, Marcelo Alejandro Williams, Guilherme Affonso Ferreira e Gabriela Canfora.

A presente é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 06 de dezembro de 2024.

(Restante da Página Intencionalmente em Branco)

ASSINATURA ELETRÔNICA

Os signatários reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e seus termos, nos moldes do artigo 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de plataformas eletrônicas, bem como expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das partes signatárias deste instrumento por meio de suas respectivas assinaturas por meio de quaisquer meios eletrônicos válidos emitidos ou não pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP nº 2.220-2"), e ainda com a devida aprovação do Departamento de Registro Empresarial e Integração (DREI), conforme sua Instrução Normativa nº 75, de 2020, incorporada ao texto da Instrução Normativa nº 81, de 2020.

Mesa:

DocuSigned by:
Pedro Barros Mercadante Oliva
1E87CF8C805D4FC...

DocuSigned by:
FABRÍCIO MITRE
C6D26F5F01E7448...

PEDRO BARROS MERCADANTE OLIVA

Presidente da Mesa

FABRÍCIO MITRE

Secretário da Mesa

DocuSign Envelope ID: A5D76107-39CC-48B3-89A8-FF9187A68CEE

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo



Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

RCA 06.12.24

CONTROLE INTERNET
034274609-0



CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

DATADA JUCESP - SEDE

GUICHÊ 10

★ 10. DEZ. 2024 ★

PROTOCOLO

INFORMAÇÕES

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA
DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º
DECRETO 1.800/96

NOME EMPRESARIAL

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

USO EXCLUSIVO DA JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
2.851.681/24-2



ANEXO III

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.769.451/0001-08



celebrado com a

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

na qualidade de Agente Fiduciário

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Datado de

09 de dezembro de 2024.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. na qualidade de emissora e ofertante dos certificados de recebíveis imobiliários objeto deste Termo de Securitização (conforme abaixo definido):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de 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 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme definidos abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.



1 CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ”	significa a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>ANBIMA</u> ”	significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI</u> ”	Têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5 abaixo.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	significa, individualmente ou conjuntamente, os anúncio(s) de encerramento de cada uma das Ofertas dos CRI, divulgado na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	Significa, individualmente ou conjunta mente, os anúncio(s) de início da Oferta de cada uma das Ofertas dos CRI, divulgado na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160.
“ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.7 abaixo.
“ <u>Aprovação Societária da Devedora</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.4 abaixo.
“ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ”	Significa, individualmente ou conjuntamente, a(s) assembleia(s) especiali(s) de Titulares dos CRI de cada uma das Séries, a ser(em) realizada(s) em conformidade com a Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
“ <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ”	significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para realizar a auditoria do



	Patrimônio Separado, conforme indicado na Cláusula 11.22 abaixo.
“ <u>B3</u> ”	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.21 abaixo.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	significa os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
“ <u>Boletim de Subscrição Debêntures</u> ”	significa o boletim de subscrição das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão.
“ <u>CCI da 1ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série.
“ <u>CCI da 2ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série.
“ <u>CCI da 3ª Série</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 3ª Série.
“ <u>CCI</u> ”	significam a CCI da 1ª Série, a CCI da 2ª Série e a CCI da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.



“ <u>CETIP21</u> ”	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>CMN</u> ”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	significa o “ <i>Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e distribuição de Oferta Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, em vigor desde 15 de julho de 2024.
“ <u>Código Civil</u> ”	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo.
“ <u>Comunicado de Resgate Antecipado</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1.1 abaixo.
“ <u>Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.1 abaixo.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	significa a conta corrente nº 97859-6, agência nº 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	significam os contratos de distribuição de cada Série, a serem celebrados entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores para reger a distribuição dos CRI.
“ <u>Coordenadores</u> ”	Significa o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), quando em conjunto com a MONTE BRAVO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES



	MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, 9º andar, Sala 91, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ sob o nº 50.489.148/0001-00.
<u>“Coordenador Líder”</u>	significa a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76.
<u>“CPF”</u>	significa o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u>	significam os créditos que integram o Patrimônio Separado dos CRI, quais sejam (i) os Créditos Imobiliários; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, assim como as Aplicações Financeiras Permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI; e (iv) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens “(i)” a “(iii)” acima.
<u>“Créditos Imobiliários da 1ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série, representados pela CCI da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades,



	indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.
<u>“Créditos Imobiliários da 2ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.
<u>“Créditos Imobiliários da 3ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série, representados pela CCI da 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 3ª Série ou do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série e os Créditos Imobiliários da 3ª Série.



“ <u>CRI</u> ”	significam os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série, quando mencionados em conjunto.
“ <u>CRI da 1ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª da Série.
“ <u>CRI da 2ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 2ª da Série.
“ <u>CRI da 3ª Série</u> ”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 3ª da Série.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora, a Devedora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora, ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que



	esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.29 abaixo.
“ <u>CSLL</u> ”	significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>CVM</u> ”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Amortização dos CRI da 1ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.
“ <u>Data de Amortização dos CRI da 2ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.
“ <u>Data de Amortização dos CRI da 3ª Série</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.6 abaixo.
“ <u>Data de Início da Rentabilidade</u> ”	para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade dos CRI de cada Série será a primeira Data de Integralização dos CRI de cada Série.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	a(s) data(s) em que ocorrer(em) qualquer efetiva subscrição e integralização dos CRI da respectiva Série.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.4.1 abaixo.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.4.2 abaixo.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.4.3 abaixo.
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”	significa, em conjunto, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.8 abaixo.



<u>“Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.8 abaixo.
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.8 abaixo.
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.83.8 abaixo.
<u>“Debêntures da 1ª Série”</u>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 1ª (primeira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
<u>“Debêntures da 2ª Série”</u>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 2ª (segunda) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
<u>“Debêntures da 3ª Série”</u>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, da 3ª (terceira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
<u>“Debêntures”</u>	significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
<u>“Decreto 6.306”</u>	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>“Demonstrações Financeiras da Devedora”</u>	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.2 (xvii) abaixo.
<u>“Despesas”</u>	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.1 abaixo.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 14.1.2 abaixo.
<u>“Destinação de Recursos dos CRI”</u>	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.23.
<u>“Destinação de Recursos das Debêntures”</u>	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.24.



<p>“<u>Devedora</u>”</p>	<p>significa a MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na CVM sob o nº 24902, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, Cerqueira Cesar, CEP 01.418-002, inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-55 e na JUCESP sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 35.300.547.144.</p>
<p>“<u>Dia Útil</u>”</p>	<p>significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.</p>
<p>“<u>Dívida Líquida</u>”</p>	<p>têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.7 abaixo.</p>
<p>“<u>Documentos Comprobatórios</u>”</p>	<p>têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.28 abaixo.</p>
<p>“<u>Documentos da Operação</u>”</p>	<p>significam, em conjunto, documentos relativos à emissão das Debêntures, à emissão dos CRI e à oferta de cada uma das Séries, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Boletim de Subscrição; (vi) o(s) Prospecto(s) Definitivo(s); (vii) a(s) Lâmina(s) da(s) Oferta(s); (viii) o(s) Anúncio(s) de Início(s); (ix) o(s) Anúncio(s) de Encerramento(s); (x) as declarações de veracidade a serem emitidas pela Securitizadora, pela Devedora; (xi) os instrumentos celebrados com os prestadores de serviços contratados no âmbito da emissão dos CRI e da(s) Oferta(s); e (xii) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável, e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a emissão das Debêntures, a Emissão dos CRI e a(s) Oferta(s) e que venham a ser celebrados.</p>



“ <u>EBITDA</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.7 abaixo.
“ <u>Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	significa o anúncio, a ser divulgado no jornal de publicação da Emissora e/ou por meio de carta, a ser enviada eletronicamente aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”	significa a ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.
“ <u>Emissão</u> ”	a presente emissão dos CRI da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora.
“ <u>Emissora</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.24 abaixo.
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 4.8 abaixo.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 09 de dezembro de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
“ <u>Escritura de Emissão</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não</i>



	<i>Conversíveis em Ações, Em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.</i> ”, celebrado em 09 de dezembro de 2024, entre a Devedora e a Emissora.
“ <u>Escriturador</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.4 abaixo.
“ <u>Eventos de Inadimplemento Automático</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.1 abaixo.
“ <u>Eventos de Inadimplemento Não Automático</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.2.2 abaixo.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.4 abaixo.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.11 abaixo.
“ <u>Grupo Econômico</u> ”	Significa a qualquer uma das controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), controladoras, coligadas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias da Devedora.
“ <u>IBGE</u> ”	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Índices Financeiros</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2.2, (xvii), abaixo.
“ <u>IN RFB 1.585</u> ”	significa a Instrução Normativa da RFB, nº 1.585, de 31 de agosto de 2005, conforme alterada.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 11.19 abaixo.
“ <u>Instituições Financeiras Permitidas</u> ”	São instituições financeiras de primeira linha com classificação de risco igual a “AAA”.



“ <u>Investidores Qualificados</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IOF</u> ”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IPCA</u> ”	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IRPJ</u> ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”	significa o Imposto de Renda da Pessoa Física.
“ <u>ISS</u> ”	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>Jornal de Publicação</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.4 abaixo.
“ <u>JTF</u> ”	significa Jurisdições com Tributação Favorecida.
“ <u>JUCESP</u> ”	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lâmina(s)</u> ”	Significa, individualmente ou em conjunto, a(s) lâmina(s) da(s) Oferta(s) de cada uma das séries dos CRI, conforme modelo constante no Anexo J à Resolução CVM 160.
“ <u>Leis Ambientais e Trabalhistas</u> ”	significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, ao não incentivo à prostituição e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual.



“ <u>Lei 8.981</u> ”	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei 10.931</u> ”	significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.033</u> ”	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.101</u> ”	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.430</u> ”	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”	significam quaisquer normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act de 2010</i> , se e conforme aplicável.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>MDA</u> ”	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Meios de Divulgação</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.34 abaixo.
“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.11.1 abaixo.
“ <u>Obrigações Legais</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.30.2.
“ <u>Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 7.1.1 abaixo.
“ <u>Oferta(s)</u> ”	Significa, individualmente ou em conjunto, a(s) oferta(s) pública(s) de distribuição de cada uma das



	séries dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, os quais serão destinados aos Investidores.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização, do artigo 27 da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60.
<u>“Período de Ausência do DI”</u>	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.3.2 abaixo.
<u>“Período de Capitalização”</u>	significa: (i) para o primeiro Período de Capitalização dos CRI de cada Série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente; e (ii) para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série subsequente (exclusive) e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série.



“ <u>Pessoa</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.30.1 abaixo.
“ <u>PIS</u> ”	significa o Programa de Integração Social.
“ <u>Plano de Distribuição</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.21 abaixo.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada Série; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores: em relação aos CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série, considerando o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive).
“ <u>Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.3 abaixo.
“ <u>Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.2 abaixo.
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ” ou “ <u>Prospecto</u> ”	Significa, individualmente ou em conjunto, o prospecto definitivo de cada uma das Ofertas, a serem elaborados conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares dos CRI, a ser instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60.
“ <u>Remuneração dos CRI da 1ª Série</u> ”	significa a remuneração dos CRI da 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.



“ <u>Remuneração dos CRI da 2ª Série</u> ”	significa a remuneração dos CRI da 2ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Remuneração dos CRI da 3ª Série</u> ”	significa a remuneração dos CRI da 3ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização, calculada de acordo com a Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Remuneração</u> ”	significa a Remuneração dos CRI da 1ª Série, a Remuneração dos CRI da 2ª Série e a Remuneração dos CRI da 3ª Série, quando em conjunto.
“ <u>Relatório de Destinação dos Recursos</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.28 abaixo.
“ <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	significa as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, conforme indicadas na Cláusula 6.1 abaixo.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI</u> ”	têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4 abaixo.
“ <u>Resolução CMN 4.373</u> ”	significa a Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“ <u>RFB</u> ”	significa a Receita Federal do Brasil.



“ <u>Securitizadora</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Série</u> ” ou “ <u>Séries</u> ”	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 (ii) abaixo.
“ <u>SPEs Investidas</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.24 abaixo.
“ <u>Taxa DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.3.5 abaixo.
“ <u>Taxa Substitutiva DI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.3.2 abaixo.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	significam os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.4 abaixo.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	significa o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Valor de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 3.4 abaixo.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não



ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação Societária da Emissão. A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A ata da reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 06 de dezembro de 2024 ("Aprovação Societária da Devedora"), por meio da qual foi autorizada, dentre outras matérias, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI, será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "O Dia SP" ("Jornal de Publicação"), com divulgação simultânea da íntegra do referido documento no website do Jornal de Publicação, que providenciou a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.



CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Corporativo – Créditos Imobiliários

2.1.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, aos CRI da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características estão descritas no **Anexo I** a este Termo de Securitização, da seguinte forma: **(i)** os Créditos Imobiliários da 1ª série são vinculados aos CRI da 1ª Série; **(ii)** os Créditos Imobiliários da 2ª série são vinculados aos CRI da 2ª Série; e **(iii)** os Créditos Imobiliários da 3ª série são vinculados aos CRI da 3ª Série. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.2. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i) Categoria:** “Residencial”; **(ii) Concentração:** “Concentrados”; **(iii) Tipo de Segmento:** “Apartamentos ou Casas”; e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.1.3. Valor total dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão. O valor total da emissão de Debêntures será de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na data de emissão das Debêntures.

2.1.4. Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela Emissora. Os Créditos Imobiliários são créditos performados uma vez que emitidos previamente à subscrição pela Securitizadora.

2.1.5. Formalização da aquisição pela Securitizadora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, sendo que a integralização das Debêntures ocorrerá na mesma data de integralização dos CRI da respectiva Série exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora.

2.1.6. Condições precedentes para desembolso do valor decorrente do lastro. São condições precedentes para o implemento da integralização das Debêntures e, portanto, do desembolso dos recursos à Devedora, a emissão, subscrição e integralização dos CRI.

2.1.7. Pagamentos decorrentes do lastro. Observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados mediante depósito dos valores



devidos na Conta Centralizadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito.

2.1.8. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não é admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem lastro dos CRI.

2.1.9. Custódia. O presente Termo de Securitização, bem como todos os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** a Escritura de Emissão, **(ii)** o Boletim de Subscrição Debêntures; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** os eventuais aditamentos ao Termo de Securitização e aos itens (i) e (iii) serão custodiados pela Instituição Custodiante até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.1.9.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

2.1.9.3. Os Documentos Comprobatórios serão mantidos pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositário com as funções de: (i) receber os Documentos Comprobatórios, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios.

2.1.9.4. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.2. Administração e cobrança dos créditos. As atividades relacionadas à administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.



CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

(i) Quantidade de Patrimônio Separado. o Patrimônio Separado é único.

(ii) Número de Séries. A Emissão será realizada em 3 (três) séries (em conjunto, “Séries” ou individual e indistintamente, “Série”).

(iii) Classe. Única.

(iv) Emissão. Esta é a 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

3.2. Níveis de Subordinação. Não há.

3.3. Quantidade dos CRI. Serão emitidos, 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, sendo **(i)** 75.000 (setenta e cinco mil) CRI da 1ª Série; **(ii)** 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI da 2ª Série; e **(iii)** 30.000 (trinta mil) CRI da 3ª Série.

3.4. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), observado que o Valor Total da Emissão não poderá ser aumentado.

3.5. Valor Nominal Unitário. Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

3.6. Data de Emissão dos CRI. A data de emissão **(i)** dos CRI da 1ª Série será 10 de dezembro de 2024; **(ii)** dos CRI da 2ª Série 10 de dezembro de 2024; e **(iii)** dos CRI da 3ª Série 10 de dezembro de 2024 (“Data de Emissão”).

3.7. Local de Emissão. São Paulo, estado de São Paulo.

3.8. Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, **(i)** os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série”); **(ii)** os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série”); e **(iii)** os CRI da 3ª Série terão prazo de vencimento de 1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série”), quando em conjunto com Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série e Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, “Datas de Vencimento” ou individual e indistintamente, “Data de Vencimento”);



3.9. Regime Fiduciário. As disposições acerca do Regime Fiduciário encontram-se descritas na Cláusula 9 abaixo.

3.10. Garantia Flutuante. Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

3.11. Garantias. Além do Regime Fiduciário, os CRI não contam com quaisquer outras garantias.

3.12. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3.

3.13. Classificação de Risco. A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para emissão de relatório de classificação de risco dos CRI no âmbito da Emissão. A nota de classificação de risco será objeto de revisão anual, durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, nos termos do artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, para a revisão periódica, conforme previsto no Termo de Securitização, da B3 e dos Titulares dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento e, no mesmo prazo, dará a ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio do site de Relações com Investidores da Emissora (<https://emissoes.virgo.inc/>, neste endereço, procurar por “CORP MITRE III”, “documentos” e clicar em relatório de classificação de risco). Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá, **(i)** às expensas da Devedora, manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco, observada a possibilidade de substituição da Agência de Classificação de Risco por outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor’s, a Fitch Ratings ou a Moody’s; e **(ii)** manter atualizado o relatório de avaliação (*rating*) dos CRI objeto da Oferta, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, nos termos do Código ANBIMA, devendo, ainda, fazer com que a Agência de Classificação de Risco permaneça contratada para a emissão de relatórios anuais durante toda a vigência dos CRI, e entregar tais relatórios à CVM nos termos da regulamentação aplicável.

3.14. Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela B3 em nome dos respectivos Investidores para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.15. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular dos CRI, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, hipótese em que, a partir da data de disposição dos valores



em questão, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta Centralizadora.

3.16. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

3.17. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

3.18. Utilização de Derivativos. Não há.

3.19. Código ISIN:

- (i) Código ISIN dos CRI da 1ª Série.** BRIMWLCRIKV8.
- (ii) Código ISIN dos CRI da 2ª Série.** BRIMWLCRIKW6.
- (iii) Código ISIN dos CRI da 3ª Série.** BRIMWLCRIKX4.

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

3.21. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

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

3.23. Destinação de Recursos dos CRI. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.



3.24. Destinação de Recursos das Debêntures. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo VI** a este Termo de Securitização (“Empreendimentos Imobiliários”), a serem incorridas pela Devedora ou por suas controladas (“SPEs Investidas” e “Destinação de Recursos das Debêntures”, respectivamente).

3.25. O valor destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no **Anexo VII** a este Termo de Securitização, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investidas nos Empreendimentos Imobiliários), caso a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo valor para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Devedora, de Assembleia Geral de Debenturistas, ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito do presente Termo de Securitização, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

3.26. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, substituir os imóveis identificados como Empreendimentos Imobiliários ou inserir novos, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira ou em segunda convocação.

3.27. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da cláusula acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada em assembleia pelos Titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia



deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.28. A comprovação da Destinação de Recursos será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Devedora até o dia 30 de abril e 30 de outubro de cada ano, com base nos custos incorridos no semestre imediatamente anterior, sendo a primeira comprovação em 30 de abril de 2025, por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do **Anexo VI-A** ("Relatório de Destinação dos Recursos"), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de (i) cópia dos respectivos extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; (ii) relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre que demonstrem a correta destinação dos recursos relativos a construção dos Empreendimentos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da Escritura de Emissão, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.29. Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos. O cronograma indicativo, constante do **Anexo VII** deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento Automático ou Evento de Inadimplemento Não Automático. 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.

3.30. Sempre que solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento das Obrigações Legais (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação



da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim solicitado por Autoridade ou se assim determinado pelas Obrigações Legais.

3.30.1. Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:(i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.30.2. Compreende-se por “Obrigações Legais”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, entidades regulatórias ou autorregulatórias, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

3.31. Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários, quando desenvolvidos pelas SPEs Investidas, serão transferidos pela Emissora por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

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

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;



- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures da respectiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva Série;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.33. Depósito para Distribuição Primária, Negociação Secundária e Custódia Eletrônica e Restrição à Negociação no Mercado Secundário. Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.33.1. Não obstante o disposto na Cláusula 3.8, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

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

3.35. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como **Anexo IV-A, Anexo IV-B e Anexo IV-C** ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Preço de Subscrição e Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, com relação aos CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série, o



Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização (“Preço de Integralização”), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização.

4.1.1. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, **(i)** deverá ser observado o disposto nesta Cláusula 4.1; **(ii)** será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva Série; e **(iii)** o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI; (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelos Coordenadores, sendo que referido ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva Série integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização do CRI decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo **(1)** vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao seu comissionamento; e **(2)** assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Devedora.

4.1.2. Sem prejuízo da subscrição dos CRI, na forma indicada na Cláusula 4 acima, os CRI somente serão integralizados após a verificação de determinadas condições conforme indicadas no Contrato de Distribuição, observados os termos e condições ali previstos.

4.2. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será atualizado monetariamente.

4.3. Remuneração dos CRI:

(i) Remuneração dos CRI da 1ª Série. A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.1 abaixo.

(ii) Remuneração dos CRI da 2ª Série. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.3.5 abaixo.



(iii) Remuneração dos CRI da 3ª Série. A Remuneração dos CRI da 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 5.3 abaixo.

4.4. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do Indicador de Referência. Os procedimentos aplicáveis em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do indicador de referência estão dispostos na Cláusula 5.1.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

4.5. Pagamento da Remuneração. Os pagamentos da Remuneração dos CRI de cada uma das Séries serão efetuados nas datas indicadas nas Cláusulas 5.4.1, 5.4.2 e 5.4.3 deste Termo de Securitização.

4.6. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série ou dos CRI da 3ª Série, conforme o caso) será amortizado pela Emissora em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma de pagamentos constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização ("Data de Amortização dos CRI da 1ª Série", "Data de Amortização dos CRI da 2ª Série" e "Data de Amortização dos CRI da 3ª Série", respectivamente). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{mi} = V_{ne} \times T_{ai}$$

Onde:

A_{mi} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

V_{ne} = conforme abaixo definido.

*T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** a este Termo de Securitização.*

4.7. Depósito dos Pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI. Os pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI serão realizados por meio da B3.

4.8. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emissora nos termos aqui previstos, os débitos em atraso vencidos e não pagos, pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de 2% (dois



por cento) sobre os valores em atraso (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora.

4.9. Isenção de Penalidade e Encargos. Não haverá.

4.10. Conversão de Moeda Estrangeira para Reais. Não haverá.

4.11. Repactuação Programada. Não haverá.

CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Remuneração CRI da 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 1ª Série”), sendo a Remuneração dos CRI da 1ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

“**VNe**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:



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

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

“**spread**” = 2,0000, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

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

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

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

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



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

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

(v) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

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

5.2. Remuneração dos CRI da 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 2ª Série”), sendo a Remuneração dos CRI da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

“**VNe**” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:



“**Fator DI**” = produtório das taxas DI desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

“**spread**” = 1,9999, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

“**DP**” = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo “**DP**” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI da 2ª Série:

- (i) Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;



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

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

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

(vi) para efeito do cálculo de Dik será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI da 2ª Série (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI da 2ª Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de Dik será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 15, 14, 13, 12 e 11 são Dias Úteis).

5.3. Remuneração dos CRI da 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,0001% (dois inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da 3ª Série”), sendo a Remuneração dos CRI da 3ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

“VNe” = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:



“**Fator DI**” = produtório das taxas DI desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

“**spread**” = 2,0001, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

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

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série:

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

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



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

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

(xi) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(xii) para efeito do cálculo de Dik será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de Dik será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 15, 14, 13, 12 e 11 são Dias Úteis).

5.3.1. No caso de indisponibilidade temporária ou não divulgação da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI da 1ª Série, da 2ª Série ou da 3ª Série, conforme o caso, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.3.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para da Taxa DI, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 2ª Série ou da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI da 1ª Série os Titulares dos CRI da 2ª Série ou os Titulares dos CRI da 3ª Série, conforme o caso definam, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da 1ª Série, das Debêntures da 2ª Série ou das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, e conseqüentemente dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série ou dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”).

5.3.3. Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da 1ª Série, aos CRI da 2ª Série ou aos CCRI da 3ª Série, conforme o caso, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas



quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Emissora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI.

5.3.4. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 2ª Série ou da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, de que trata a Cláusula 5.3.2 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série, a Remuneração dos CRI da 2ª Série ou a Remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, desde o dia de sua indisponibilidade.

5.3.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 2ª Série ou da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, para deliberação da Taxa Substitutiva DI em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 2ª Série ou da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto neste Termo de Securitização), a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados **(i)** da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 2ª Série ou da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva DI; **(ii)** da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 2ª Série ou da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 2ª Série ou da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, resgatar os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série ou os CRI da 3ª Série, conforme o caso, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 2ª Série, ou Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 3ª Série conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série, da Remuneração dos CRI da 2ª Série ou da Remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série, da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série, da Remuneração dos CRI da 2ª Série ou da Remuneração dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, será considerada a última Taxa DI divulgada.



5.4. Pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI. Quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI e/ou ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, ressalvadas as obrigações pecuniárias perante o Fundo de Despesas e às despesas da Emissão, deverão estar disponíveis na Conta Centralizadora até a Data de Pagamento das Debêntures, prevista no **Anexo V** à Escritura de Emissão.

5.4.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 1ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 06 de janeiro de 2025 e, o último, na Data de Vencimento do CRI da 1ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série").

5.4.2. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 2ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 06 de janeiro de 2025 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série").

5.4.3. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI da 3ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 06 de janeiro de 2025 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série").

5.4.4. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração e da Data de Amortização, conforme o caso, conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – RESGATE FACULTATIVO ANTECIPADO POR MUDANÇA DE TRIBUTO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

6.1. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão) nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; **(iii)** caso não haja acordo sobre a sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva DI, nos termos das Cláusulas 5.2.1 e seguintes deste Termo de



Securitização; e/ou **(iv)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão).

6.1.1. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo das Debêntures. Haverá resgate antecipado dos CRI, em conjunto ou de determinada Série dos CRI, conforme o caso, na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 6.1 acima ("Resgate Antecipado dos CRI"). Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente:

- (i) ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, a serem resgatados, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI; e
- (ii) caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento ("Valor de Resgate Antecipado dos CRI").

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

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



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

6.1.1.4. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão e replicadas neste Termo de Securitização, na Cláusula 6.2.1 abaixo, não sanadas no prazo de cura eventualmente aplicável, deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora, em prazo de até 2 (dois) dias corridos da sua ocorrência. Nesta hipótese, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2.4 abaixo.

6.2.1. São considerados Eventos de Inadimplemento Automático, conforme previstos na Escritura de Emissão:

(i) inadimplemento, pela Devedora, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência do inadimplemento;

(ii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão, 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;

(iii) 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, extrajudicial ou arbitral, as Debêntures, a Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

(iv) na hipótese de a Devedora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico tentar ou praticar qualquer ato judicial ou arbitral visando revisar as Debêntures, a Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Emissora, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;



(vi) (a) liquidação, dissolução total ou parcial, ou extinção da Devedora, seja por ato voluntário ou na hipótese de 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) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer das SPE Investidas; (c) pedido de autofalência formulado pela devedora e/ou de qualquer das SPE Investidas; ou (d) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer das SPE Investidas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido ;

(vii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) caso a Devedora deixe de ser companhia aberta;

(ix) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Devedora (1) contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior; e/ou (2) contraídas fora do mercado financeiro e/ou de capitais em valor individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante, ou seu equivalente em outras moedas;

(x) declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras das SPE Investidas, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xi) 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 ou pecuniária da Devedora e/ou das SPE Investidas, contraída no mercado financeiro e/ou de capitais, no mercado local ou internacional, não previstas na Escritura 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 Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; 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

(xii) não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Devedora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais),



no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor

(xiii) condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a crimes ambientais e/ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil da Devedora e/ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico;

(xiv) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações

(xv) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures, ou caso a Devedora utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos; e/ou

(xvi) caso a Escritura de Emissão seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma extinta.

6.2.2. São considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático, conforme previstas na Escritura de Emissão:

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura 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;

(ii) caso qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação seja falsa, enganosa, incorreta ou insuficiente;

(iii) 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 Devedora e as SPE Investidas, 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 Devedora, ou



R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;

(iv) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, sequestro, indisponibilidade, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Devedora e as SPE Investidas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Devedora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;

(v) interrupção das atividades da Devedora por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos ininterruptos ou não, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou as SPEs Investidas, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, 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;

(vii) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Devedora, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;

(viii) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Devedora, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Devedora (de tal forma que a Devedora seja a incorporadora) de qualquer de suas controladas; ou (b) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;

(ix) redução de capital social da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;



- (x)** alteração do objeto social da Devedora e, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal desenvolvida pela Devedora;
- (xi)** inobservância pela Devedora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Devedora e/ou sociedades de seu Grupo Econômico, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável (em conjunto "Legislação Anticorrupção");
- (xii)** inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido) pela Devedora ou por qualquer de suas controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), controladoras, coligadas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, em especial, mas não se limitando a, a legislação e a regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente;
- (xiii)** caso a Devedora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico comprovadamente incentive, de qualquer forma, a prostituição ou utilize em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (xiv)** protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra as SPE Investidas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Devedora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas 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 ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis do referido protesto;
- (xv)** suspensão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos, desde que Devedora comprove não decorrer de imperícia, imprudência ou negligência dela e outros motivos comprovadamente fora do controle da Devedora;
- (xvi)** se qualquer um dos Empreendimentos Imobiliários for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, sinistros de seguros, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento



de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário;

(xvii) não observância, pela Devedora, dos seguintes índices financeiros abaixo ("Índices Financeiros"), a serem apurados pela Devedora e verificados pelo Auditor Independente, anualmente, e acompanhado pela Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Securitizadora, do cálculo do Índice Financeiro, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 ("Demonstrações Financeiras da Devedora"):

$$\frac{\text{(Dívida Corporativa – Caixa e Equivalente de Caixa) + Contas a pagar por aquisição de terrenos}}{\text{Patrimônio Líquido}} < \text{ou} = 0,50.$$

**Deverá ser desconsiderado o financiamento à produção para o cálculo indicado acima.*

Onde:

"Dívida Corporativa": empréstimos e financiamentos, excluindo-se o financiamento à produção, conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Devedora;

"Caixa e Equivalente de Caixa": conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Devedora;

"Contas a pagar por aquisição de terrenos": conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Devedora;

"Patrimônio Líquido": conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Devedora;

(xviii) caso haja o rebaixamento da classificação de risco dos CRI, em escala nacional, para classificação inferior a "brBB" pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. e agências de porte Moody's e Fitch Ratings.

6.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.2.1 acima, as obrigações decorrentes dos CRI tornar-se-ão automaticamente vencidas, independente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.2.2 acima, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da



data em que constatar sua ocorrência da conclusão de eventuais prazos de cura sem solução pela Devedora, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes à assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, decidirem por **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso da não obtenção de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e realizar o consequente resgate obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.2.5. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures conforme previsto nas Cláusulas acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora, conforme pagos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.

6.2.6. Para os fins do disposto acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados com base nas normas contábeis aplicáveis à época da elaboração das respectivas demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas ("Normas Aplicáveis"). Desse modo, a Devedora desde já se compromete a apresentar à Securitizadora todas as informações contábeis necessárias para que a Emissora possa verificar os Índices Financeiros com base nas Normas Aplicáveis, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações financeiras ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Devedora que, por sua vez, serão auditadas ou revisadas, conforme aplicável, pelos auditores independentes da Devedora à época. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Securitizadora possa verificar os Índices Financeiros.

6.3. Resgate Antecipado dos CRI em razão da ausência de acordo sobre a Taxa Substitutiva DI. Na hipótese de resgate antecipado dos CRI em razão da hipótese prevista no item (iii) da Cláusula 6.1 acima, será devido aos Titulares dos CRI o valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, a ser pago no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos recursos pela Emissora.

6.4. Resgate Antecipado Facultativo Total. Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate



antecipado da totalidade das Debêntures de uma mesma série, e conseqüentemente, dos CRI de cada uma das Séries, devendo a Emissora promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI da respectiva Série, sendo que o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 03 de dezembro de 2026 (inclusive) (“Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI”).

6.4.1. A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI por meio de comunicação endereçada aos Titulares dos CRI da respectiva Série e ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, incluindo: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da respectiva Série e do efetivo pagamento ao Titular dos CRI, a qual deverá ser um Dia Útil; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento do Titular dos CRI.

6.4.2. O valor a ser pago ao Titular dos CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, será, em relação aos CRI da respectiva Série, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário do CRI da respectiva Série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da respectiva Série; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor dos CRI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI, conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI”):

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPK} \right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$



“VP” é o somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, calculado da seguinte forma:

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

“VNEk” é o valor unitário de cada um dos “k” valores devidos dos CRI, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

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

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

“n” é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro.

“nk” é o número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

6.4.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.5. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI. Observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries e conseqüentemente, dos CRI de cada uma das séries, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI na mesma proporção (“Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI”), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 03 de dezembro de 2026 (inclusive).

6.5.1. A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI em percentual superior a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI.

6.5.2. Observado o previsto na Cláusula acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI será operacionalizada mediante o envio pela Devedora de comunicação endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, a qual deverá descrever os termos e



condições da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e conseqüentemente dos CRI e do efetivo pagamento à Emissora; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures e conseqüentemente dos CRI que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Emissora.

6.5.3. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, será, em relação aos CRI, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ocorra entre 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor dos CRI, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente dos CRI, conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Amortização Extraordinária dos CRI”):

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data da Amortização Antecipada Facultativa dos CRI, calculado da seguinte forma:

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

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos dos CRI da respectiva Série, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série e/ou à amortização incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário objeto da amortização extraordinária, conforme o caso.

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



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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados CRI da respectiva Série, sendo “n” um número inteiro.

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

7.1. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

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

(i) a Securitizadora deverá encaminhar, em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, comunicação aos Titulares dos CRI, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, informando-os sobre: **(a)** se a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será relativa a totalidade dos CRI ou a totalidade de determinada Série dos CRI; **(b)** eventual condicionamento do pagamento antecipado em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures a um valor mínimo de CRI que será objeto de resgate antecipado, conforme aceitação da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI; **(c)** o valor de eventual prêmio em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, oferecido pela Devedora, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo; **(d)** a forma de manifestação dos Titulares dos CRI sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; **(e)** a data efetiva para o referido resgate e pagamento aos Titulares dos CRI; e **(f)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e

(ii) a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis contados do término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, previsto no inciso (i) acima, enviar notificação à Devedora informando a da quantidade de CRI a ser resgatada bem como o valor devido aos Titulares dos CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conseqüentemente, o valor correspondente ao pagamento antecipado das Debêntures em decorrência da Oferta de Pagamento Antecipado das Debêntures.



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

7.1.3. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário ou dos CRI da 2ª Série ou Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, acrescido: **(i)** da respectiva Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, calculado *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate dos CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado, acrescido; **(ii)** de 2 (dois) Dias Úteis adicionais da respectiva Remuneração, em conformidade com o disposto neste Termo de Securitização, caso o pagamento pelo resgate antecipado dos CRI seja realizado pela Emissora aos Titulares dos CRI da respectiva Série 2 (dois) Dias Úteis posteriormente ao pagamento pela Devedora à Emissora dos valores devidos pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; **(iii)** caso sejam devidos, dos demais tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento; e **(iv)** se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

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

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

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

7.1.7. Em caso de aceite, pelos Titulares dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a B3 e a ANBIMA deverão ser notificadas, pela Securitizadora, com antecedência mínima



de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de realização do referido resgate, por meio de correspondência encaminhada com a interveniência anuência do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Os CRI não contarão com quaisquer garantias.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário. Nos termos previstos pelos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu o regime fiduciário, nos termos desta Cláusula 9, sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

9.2. Constituição de um Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total de todos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 14.430.

9.3. Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais **(i)** não responderão perante os credores da Emissora, por qualquer obrigação, **(ii)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(iii)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados.

9.4. Destituição e Substituição da Securitizadora. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída, substituída ou renunciar à administração do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares dos CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares dos CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.4.1. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.4.2. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.



9.4.3. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a escolha da nova securitizadora para administrar o Patrimônio Separado.

9.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderão apenas pelos itens elencados na Cláusula 9.6 abaixo; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 9.7 abaixo; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5.1. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo as Aplicações Financeiras Permitidas.

9.6. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.7. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI. O Regime Fiduciário aqui instituído produz efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430.

9.8. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

9.9. Aplicações Financeiras. Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser mantidos disponíveis em conta de depósito à vista, ficando vedada a aplicação de tais recursos em qualquer produto financeiro, salvo as Aplicações Financeiras Permitidas.

9.10. Registro. Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

9.11. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal



ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.11.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão e Boletim de Subscrição Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.11.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.12. Exercício social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da Emissora.

9.13. Obrigações da Emissora com relação à administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria “S2”, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de



todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários, não sendo exigida qualquer outra autorização ou outro consentimento para tanto;

(iii) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações neles assumidas **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; **(d)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeita; **(e)** não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(f)** não resultarão na criação de qualquer ônus; **(g)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(h)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(ix) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;



- (x) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto nas Leis Ambientais e Trabalhistas, exceto por aquelas determinações que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial que estejam com suas exigibilidades devidamente suspensas, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, sendo certo que a referida exceção não se aplica à violação das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais referentes **(a)** ao trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como ações que incentivem a prostituição, à violação dos direitos dos indígenas e silvícolas e à discriminação de raça e/ou gênero; e **(b)** à Legislação Anticorrupção, a crimes financeiros e incentivo ao terrorismo;
- (xiii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xiv) **(a)** possui registro atualizado junto à CVM, **(b)** não apresenta pendências junto a esta autarquia, bem como **(c)** até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
- (xv) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (xvi) a Emissora e suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;
- (xvii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;



(xviii) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(xix) inexistente (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xx) não existem contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição, ou à violação dos direitos dos indígenas e silvícolas, ou à discriminação de raça e/ou gênero;

(xxi) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(xxii) cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas, coligadas e seus respectivos empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-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; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI que, poderá tomar todas as providências que entender necessárias e cabíveis nos termos da Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos



ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

(xxiii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação; e

(xxiv) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

10.2. Obrigações Adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, sem prejuízo das demais previstas na regulamentação aplicável, obriga-se a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;

(iii) fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora;

(iv) submeter suas demonstrações financeiras, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado, no âmbito da CVM, observadas as disposições aplicáveis;

(v) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;

(vi) manter atualizado todos e quaisquer registros perante a CVM;

(vii) cumprir as condutas das normas de ofertas públicas aplicáveis, incluído, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e Resolução CVM 60;

(viii) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social;



- (ix)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;
- (x)** comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Inadimplemento;
- (xi)** pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (xii)** cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, as Leis Ambientais e Trabalhistas, a Legislação Anticorrupção, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;
- (xiii)** calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e a Remuneração dos CRI;
- (xiv)** cumprir as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60;
- (xv)** exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xvi)** evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (xvii)** cumprir fielmente as obrigações previstas nos instrumentos de emissão dos títulos de securitização;
- (xviii)** manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xix)** informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou identificação;
- (xx)** zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xxi)** fiscalizar os serviços prestados por quaisquer terceiros contratados, caso estes não sejam entes regulados pela CVM;
- (xxii)** no caso de títulos de securitização admitidos à negociação em mercados organizados, estabelecer política relacionada à negociação por parte de



administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria companhia;

(xxiii) quando da aquisição dos direitos creditórios que servirão de lastro à operação de securitização, verificar se o montante atribuído a algum devedor representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

(xxiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

(xxv) sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento E, da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;

(xxvi) **(a)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(b)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(c)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, no prazo de 1 (um) Dia Útil após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;



(xxvii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(b)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxviii) contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante dos CRI, o Escriturador, a Instituição Custodiante, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Devedora;

(xxix) em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário;

(xxx) observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(a)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(b)** conhecem e entendem as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como



fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e

(**xxxii**) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

10.3. Obrigações quanto à Oferta. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas. Ademais, a Emissora está ciente de que está vedada de realizar quaisquer atos descritos no artigo 18 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Agente Fiduciário. Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI descritas neste Termo de Securitização.

11.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.3. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;



- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta nos **Anexo IV-B** deste Termo de Securitização;
- (iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo V** deste Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (x) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários na medida em que os atos societários da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável;
- (xi) que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (xii) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;



(xiii) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures, aos CRI e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xv) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(xvi) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Ambientais e Trabalhistas, da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; (c) não faz uso de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como não adota ações que incentivem a prostituição; e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(xvii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(xviii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(xix) nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no **Anexo V** deste Termo de Securitização.

11.4. Vigência da Prestação de Serviços do Agente Fiduciário. Observadas as disposições desta Cláusula 11 deste Termo de Securitização, a vigência da prestação dos serviços do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, será equivalente a Data de Vencimento dos CRI.

11.5. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário. São deveres e obrigações do Agente Fiduciário:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;



- (ii)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (iv)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;
- (v)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (vi)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (viii)** comunicar os Titulares dos CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (x)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xi)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;



- (xii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii)** comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI com objetivo de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, da Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados na Instituição Custodiante e registrados na B3, pela Emissora, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xvi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xvii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xviii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xx)** manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares dos CRI;
- (xxi)** elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxii)** comunicar os Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da



Operação e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

(xxiii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

(xxiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(xxv) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxvii) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora e/ou do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício; e

(xxviii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, incluindo, mas não se limitando às Leis Ambientais e Trabalhista e à Legislação Anticorrupção.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias



antes do final do prazo referido acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos dos Titulares dos CRI presentes.

11.7. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá, nos termos desta Cláusula 11, integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Substituição Permanente. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

11.10. Substituto Provisório. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.11. Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

11.11.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário (i) à título de implantação e análise da destinação dos recursos, será devida parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e os seguintes no mesmo dia



dos anos subsequentes, e (iii) parcelas semestrais no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de abril de 2025, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela anual prevista no item de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference calls*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.11.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.11.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata temporis*, se necessário.

11.11.4. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.



11.11.5. A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.11.6. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRFF (Imposto de Renda e Proventos de Qualquer natureza) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.11.7. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

11.11.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.11.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos Titulares dos CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.11.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

11.11.11. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei,



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

11.12. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.13. Atuação Vinculada. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo.

11.14. Presunção de Veracidade. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.15. Renúncia. O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

11.16. Escopo de Atuação. O Agente Fiduciário, ou partes a ele relacionadas, não prestará quaisquer outros serviços para a Emissão dos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função, observados os limites indicados nesta Cláusula 11 deste Termo de Securitização.

11.17. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal, contratual ou



regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos casos de assunção do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação vigente.

11.18. Demais Prestadores de Serviços. Exceto por aqueles que foram indicados nos termos deste Termo de Securitização, os demais prestadores de serviços no âmbito da Oferta dos CRI serão oportunamente indicados nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.19. Instituição Custodiante. A instituição custodiante dos CRI será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de 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 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante").

11.20. Escriturador. A instituição responsável pela escrituração dos CRI será o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador").

11.20.1. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

11.21. Banco Liquidante. O banco liquidante dos CRI será o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Liquidante").

11.21.1. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante dos CRI sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(i)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e **(ii)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

11.22. Auditor Independente do Patrimônio Separado. o auditor independente do Patrimônio Separado será a **BDO RCS Auditores Independentes**, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras



do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou quem vier a substituí-lo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os Titulares de cada uma das Séries dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI de todas as Séries ou dos Titulares dos CRI de cada uma das Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI e não afetar adversamente os direitos das demais Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo, mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, **(2)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, **(3)** Data de Vencimento, e **(4)** Resgate Antecipado dos CRI e/ou Valor de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(b)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização; **(c)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(d)** obrigações do Agente Fiduciário; **(e)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(f)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures; **(g)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos dos Titulares dos CRI (*wavier*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora; e **(h)** criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

12.2. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.



12.3. Competência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (i) a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações deste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 12.20.1 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, observado o disposto Cláusula 11.20.1 abaixo;
- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii) definição da Taxa Substitutiva DI;
- (ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) alteração da taxa de administração do Patrimônio Separado;
- (xi) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (xii) alteração da Ordem de Pagamentos;



(xiii) alteração da forma de amortização dos CRI e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis, como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e

(xiv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Inadimplemento, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

12.4. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou pelos respectivos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60.

12.4.1. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e ao Agente Fiduciário e deverá ser disponibilizada, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculada na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e observada a convocação prevista na Cláusula 14.10 abaixo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

12.4.2. Observado o disposto na Cláusula 12.4 acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de detentora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.5. Prazos. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização em primeira convocação (exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo será de 15 (quinze) dias), e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

12.5.1. Caso os Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário.



12.6. Data e local. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

12.7. Os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para o debate e a deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ficarão disponíveis em <https://virgo.inc/>.

12.8. Dispensa para Instalação. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula 12, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.9. Quórum de Instalação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou no artigo 28 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, metade mais um dos CRI Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI.

12.10. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo **(i)** disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** disposição específica constante da Resolução CVM 60, bem como da Resolução CVM 81.

12.11. Deveres do Agente Fiduciário quanto às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar representantes da Devedora ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.12. Presidência das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado: **(i)** ao representante da Emissora presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares dos CRI presentes; ou **(iv)** àquele que for designado pela CVM.

12.13. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial



de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.13.1. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI os Titulares dos CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.13.2. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os seguintes assuntos serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos CRI em Circulação, seja em 1ª (primeira) ou em 2ª (segunda) convocação: **(i)** Remuneração (exceto no caso de indisponibilidade da Taxa DI, hipóteses em que deverão ser observados os quóruns previstos na Cláusula 12.13 acima); **(ii)** Datas de Pagamento da Remuneração, datas de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, ou quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização, incluindo condições de amortização e resgate; **(iii)** Data de Vencimento ou prazo de vigência; **(iv)** redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; **(v)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(vi)** disposições desta Cláusula em relação aos CRI; **(vii)** criação de evento de repactuação; e **(viii)** relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e/ou Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI.

12.13.3. Vencimento Antecipado e Waivers. **(i)** o **não** vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, e/ou **(ii)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária, de direitos dos Titulares dos CRI (*wavier*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora estará(ão) sujeito(s) à aprovação de **(a)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um); ou **(b)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.13.4. A Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, será realizado o resgate antecipado dos CRI caso não seja aprovado o não vencimento antecipado das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 12.13.3 acima, ou na ausência de quórum de instalação ou deliberação, cumulativamente, em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocações.

12.14. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: **(i)** não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do



não comparecimento dos Titulares dos CRI; e **(ii)** contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI previstas acima.

12.15. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

- (i)** os prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- (ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI;
- (iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviços envolvidos diretamente nos CRI, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv)** qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.16. Não se aplica o disposto na Cláusula 12.15 acima quando:

- (i)** os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.15 acima; ou
- (ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

12.17. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

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

12.18.1. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos



Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

12.19. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; **(iii)** decorrer de revolvência dos direitos creditórios; **(iv)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(v)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(vi)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos dos CRI.

12.19.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.18.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI ocasionado pela Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo;
- (ii)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou requerimento



pela Emissora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou pedido de tutela cautelar antecedente ao processo de recuperação judicial da Emissora, ou qualquer outra medida que possa antecipar total ou parcialmente os efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vi) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.3 e seguintes acima, de forma que a liquidação será imediata e realizada pela Emissora;

(vii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 14.10 abaixo relativa à insuficiência de ativos no Patrimônio Separado; e/ou

(viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

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

13.2. Prazo de Convocação. Nos casos dos eventos (ii) a (iv) da Cláusula 13.1 acima, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.



13.3. Procedimentos para a Liquidação do Patrimônio Separado. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos das cláusulas acima, será válida por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um) em ambas as convocações. Por sua vez, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.3.1. Na Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 13.2 acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela nova companhia securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

13.3.2. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares dos CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 13.3.2 abaixo.

13.3.3. Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI; ou

(ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, **(b)** na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de Eventos de Inadimplemento das Debêntures sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada Titular dos CRI.

13.3.4. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.



13.3.5. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 13.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nestes cenários, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil e do disposto no parágrafo 2º, artigo 31 da Lei 14.430.

13.4. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado.

13.5. A Emissora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

13.5.1. Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA

14.1. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, as despesas iniciais serão retidas da integralização dos CRI e as despesas recorrentes de manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, desde que formalizadas nos Documentos da Operação e/ou comprovadas (em conjunto, "Despesas").

14.1.1. Correrão por conta da Devedora, por meio de pagamento direto ou indiretamente, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Devedora, as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos, que sejam recorrentes, decorrentes da estruturação, securitização e viabilização da emissão dos CRI, bem como pagamento à Securitizadora (na qualidade de emissora dos CRI) da taxa de administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valores indicados na tabela descrita no **Anexo III** deste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 14.1 acima.

14.1.2. Sem prejuízo das despesas previstas no **Anexo III** deste Termo de Securitização, serão de responsabilidade da Devedora, por meio de pagamento direto ou indireto, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Devedora, as seguintes despesas extraordinárias, que



sejam de sua competência, conforme listadas no Termo de Securitização (“Despesas Extraordinárias”):

(i) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(ii) as despesas com a gestão, a cobrança, a realização, a administração, o registro, a custódia, a escrituração e a liquidação dos Créditos Imobiliários e dos Créditos do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, **(a)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(b)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(c)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(d)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(e)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e **(f)** quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou agente fiduciário dos CRI e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista neste Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso;

(iii) as despesas com publicações do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, para fins do disposto neste Termo de securitização;

(iv) todas as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão e a operação de securitização, incluindo, mas não se limitando aos Coordenadores, assessores legais, Escriturador, Instituição Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Securitizadora, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Agência de Classificação de Risco, B3, incluindo, sem limitação, aquelas listadas no **Anexo III** deste Termo de Securitização;

(v) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(vi) as eventuais despesas, os depósitos e as custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os



interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônios Separado;

(vii) os honorários e as demais verbas e despesas do Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(viii) a remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas-correntes integrantes do Patrimônio Separado, inclusive verbas devidas para a abertura das referidas contas-correntes;

(ix) as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam sobre os bens, os direitos e as obrigações do Patrimônio Separado;

(x) a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Patrimônio Separado no exercício de suas funções;

(xi) os prêmios de seguro ou custos com derivativos;

(xii) os custos inerentes à liquidação dos CRI;

(xiii) a liquidação, o registro, a negociação e a custódia de operações com ativos;

(xiv) as despesas necessárias para a realização das Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo as despesas com sua convocação, no exclusivo interesse dos Titulares dos CRI, realizada nos termos deste Termo de Securitização;

(xv) emolumentos e demais despesas de registro e manutenção da B3, CVM ou da ANBIMA relativos aos CRI e a Operação de Securitização; e

(xvi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão;

(xvii) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devido, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de



realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI; (ii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Virgo no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação; (iii) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*; e (iv) até 3 (três) integralizações no período de 30 (trinta) dias após a primeira integralização(inclusive), sem custo, e após o prazo decorrido, será cobrado o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada integralização. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 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 nº 21.760.017/0001-17.

14.1.3. Caso qualquer das despesas acima descritas não seja pontualmente paga pela Devedora, o pagamento destas será arcado pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante a utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI, a serem reembolsados pela Devedora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento de tais despesas, e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas nos respectivos contratos que tratam da prestação de serviços ou solicitar aos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora nos termos desta Cláusula.

14.1.4. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

14.2. Responsabilidades dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 14.1 e seguintes acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, observado o disposto nas Cláusulas 14.8.1 e 14.8.2 abaixo.

14.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Observado o disposto na Cláusula 14.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição das Cláusulas 14.1 e seguintes acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e



(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula Décima Quarta deste Termo de Securitização.

14.4. Fundo de Despesas. A Devedora autorizou a Emissora a reter do preço de integralização das Debêntures, o montante de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”) para constituição de um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), para o pagamento das despesas vinculadas à Emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes da Cláusula 14.1.2 acima.

14.5. Forma da Constituição do Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído pelas reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

14.6. Recomposição do Fundo de Despesas. Observadas as disposições da Cláusula 14.4 acima, caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Despesas sejam inferiores à R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), atualizados anualmente pelo IPCA desde a Data de Início da Rentabilidade, a Emissora deverá notificar a Devedora para que esta realize o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, estando a Devedora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

14.7. Aplicações Financeiras. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva (conforme abaixo definido) poderão ser investidos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

14.7.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando



referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Aplicações Financeiras Permitidas sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

14.8. Insuficiência do Fundo de Despesas. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste Termo de Securitização, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

14.8.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

14.8.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade dos CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Debêntures, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

14.9. Possibilidade de Emissão de Nova Série de Títulos de Securitização da Mesma Emissão. Não haverá.

14.10. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, nos termos



dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.10.1. Na hipótese prevista na Cláusula 14.10 acima, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive:

- (i) realização de aporte, por parte dos Titulares dos CRI;
- (ii) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI; ou
- (iv) a transferência dos ativos dele integrantes para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário.

14.10.2. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 14.10 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI.

14.11. Fundo de Reserva. Será constituído e mantido, durante toda a vigência das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, um fundo de reserva, em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, 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\$ 2.045.517,00 (dois milhões, quarenta e cinco mil, quinhentos e dezessete reais (“Fundo de Reserva”).

14.11.1. O Fundo de Reserva será constituído, inicialmente, mediante retenção de recursos decorrentes da primeira integralização dos CRI. Até a liquidação integral dos CRI, o Fundo de Reserva deverá corresponder, no mínimo, ao valor correspondente a 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”).

14.11.2. 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 Emitente à Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao recebimento da referida notificação.

14.11.3. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Devedora a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Emissora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ORDEM DE PAGAMENTOS

15.1. Ordem de Alocação dos Recursos. A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o disposto nesta Cláusula 15.1, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas incorridas e não pagas até cada Data de Pagamento da Remuneração, composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;
- (ii) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (iii) Remuneração dos CRI em atraso, se aplicável;
- (iv) Amortização dos CRI em atraso, se aplicável;
- (v) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (vi) Amortização dos CRI no respectivo período, se aplicável; e



(vii) liberação de recursos remanescentes à conta de livre movimentação da Devedora indicada na Escritura de Emissão, após a liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as obrigações, conforme aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

16.1. Comunicações. Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização, ou, ainda, por envio via Portal de Atendimento da Virgo (conforme definido abaixo), na data de envio da solicitação, por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Emissora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

(i) Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

São Paulo, SP

CEP 05501-900

At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Para o Agente Fiduciário:

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

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

CEP 04.578-910 – 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)

16.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, poderá ser realizado via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>), sendo



necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

16.3. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ((<https://virgo.inc/>)) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado, no que for aplicável, o disposto no parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, inciso IV “b” do artigo 46, inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60, e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, na hipótese de não haver quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.3.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.3.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

16.3.3. Exceto pela convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 12, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e/ou à Instituição Custodiante por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

17.2. As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade



de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

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

(i) Titulares dos CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

(6) Demais Investidores 4.373: Em relação aos investidores (que não sejam pessoas físicas) e sejam residentes em JTF, o IRRF incidirá conforme aplicável aos residentes no País, conforme regra geral e às alíquotas



regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(1)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(2)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(3)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(4)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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

(8) Conceito de JTF: Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução Normativa 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução Normativa 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, altera a Lei nº 9.430/96 para reduzir o percentual de 20% para 17%, a partir de 01 de janeiro de 2024.

(iii) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):

(a) Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela



Resolução CMN 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo aplicável apenas a transações ocorridas após esta eventual alteração.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

18.2. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. Aditamentos. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores



devidamente autorizados. Não obstante o disposto anteriormente, fica acordado que alterações ou aditamentos aos Documentos da Operação poderão ser realizados sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que tais alterações ou aditamentos estejam em estrita conformidade com os requisitos estabelecidos no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60. Essas modificações poderão ser efetuadas mediante acordo mútuo e por escrito entre a Emissora e o Agente Fiduciário, sempre respeitando os interesses dos Titulares dos CRI e as disposições legais aplicáveis.

18.4. Título Executivo. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, inciso III e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. Culpa ou Dolo. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recurso.

18.7. Novação. O não exercício pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

18.8. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.9. Registro e Custódia do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Emissora, na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e serão custodiados na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos documentos da operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

18.10. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos



signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

18.10.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FATORES DE RISCOS

19.1. Fatores de Risco. os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora e à Oferta estão descritos no Prospecto da Oferta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – LEI E FORO

20.1. Lei. O presente Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado do São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, celebram este Termo de Securitização de forma eletrônica, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 231ª (ducentésima trigésima primeira) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.)

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
B96EF32C9492474...

Nome:

Cargo:

DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Olava Nigel Sapchenko Anfelli Meyer
B05B3427B6464E2...

Nome:

Cargo:

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

DocuSigned by:
[Illegible Signature]
[Illegible ID]

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
[Illegible Signature]
[Illegible ID]

Nome:

Cargo:



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, contam com as seguintes características, nos termos do artigo 2º, inciso V e parágrafo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60:

- (i) Emissor das CCI: Securitizadora;
- (ii) Emissor das Debêntures: Devedora;
- (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (iv) Data de Vencimento das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das (i) Debêntures 1ª Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão Debênture 3ª Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029; (ii) Debêntures 2ª Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão Debênture 2ª Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029; e (iii) Debêntures 3ª Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão 3ª Terceira Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029;
- (v) Imóveis a que estejam vinculados: Empreendimentos Imobiliários descritos no Anexo VI e Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
- (vi) Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados no Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
- (vii) Matrículas dos Empreendimentos Imobiliários: Matrículas indicadas no Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
- (viii) Situação do Registro: Os Empreendimentos Imobiliários estão devidamente formalizados e registrados na respectiva matrícula;



- (ix) Habite-se: Os Empreendimentos Imobiliários não possuem Habite-se, conforme indicado no Anexo VI-A deste Termo de Securitização;
- (x) Regime de Incorporação: Os Empreendimentos Imobiliários não estão sob o regime de incorporação imobiliária, conforme indicado no Anexo VI-A;
- (xi) Valor Total da Emissão de Debêntures: O valor total da Emissão será de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo: (i) R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures 1ª Série; (ii) R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures 2ª Série; e (iii) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) referentes às Debêntures 3ª Série;
- (xii) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 160.000 (cento e sessenta mil) Debêntures, na Data de Emissão, sendo (i) 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures 1ª Série (conforme abaixo definido); (ii) 55.000 (cinquenta e cinco mil) Debêntures 2ª Série (conforme abaixo definido); e (iii) 30.000 (trinta mil) Debêntures 3ª Série;
- (xiii) Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.;
- (xiv) Remuneração das Debêntures da 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;
- (xv) Remuneração das Debêntures da 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
- (xvi) Remuneração das Debêntures as 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,0001% (dois inteiros e um décimo de milésimo por



cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.



ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS – JUROS E AMORTIZAÇÃO (FLUXO)

Cronograma de Pagamentos CRI – 1ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	06/01/2025	0,0000%	SIM
2	05/02/2025	0,0000%	SIM
3	07/03/2025	0,0000%	SIM
4	03/04/2025	0,0000%	SIM
5	06/05/2025	0,0000%	SIM
6	04/06/2025	0,0000%	SIM
7	03/07/2025	0,0000%	SIM
8	05/08/2025	0,0000%	SIM
9	03/09/2025	0,0000%	SIM
10	03/10/2025	0,0000%	SIM
11	05/11/2025	0,0000%	SIM
12	03/12/2025	0,0000%	SIM
13	06/01/2026	0,0000%	SIM
14	04/02/2026	0,0000%	SIM
15	04/03/2026	0,0000%	SIM
16	06/04/2026	0,0000%	SIM
17	06/05/2026	0,0000%	SIM
18	03/06/2026	0,0000%	SIM
19	03/07/2026	0,0000%	SIM
20	05/08/2026	0,0000%	SIM
21	03/09/2026	0,0000%	SIM
22	05/10/2026	0,0000%	SIM
23	05/11/2026	0,0000%	SIM
24	03/12/2026	0,0000%	SIM
25	06/01/2027	0,0000%	SIM
26	03/02/2027	0,0000%	SIM
27	03/03/2027	0,0000%	SIM
28	05/04/2027	0,0000%	SIM
29	05/05/2027	0,0000%	SIM
30	03/06/2027	0,0000%	SIM



31	05/07/2027	0,0000%	SIM
32	04/08/2027	0,0000%	SIM
33	03/09/2027	0,0000%	SIM
34	05/10/2027	0,0000%	SIM
35	04/11/2027	0,0000%	SIM
36	03/12/2027	30,0000%	SIM
37	05/01/2028	0,0000%	SIM
38	03/02/2028	0,0000%	SIM
39	03/03/2028	0,0000%	SIM
40	05/04/2028	0,0000%	SIM
41	04/05/2028	0,0000%	SIM
42	05/06/2028	0,0000%	SIM
43	05/07/2028	0,0000%	SIM
44	03/08/2028	0,0000%	SIM
45	05/09/2028	0,0000%	SIM
46	04/10/2028	0,0000%	SIM
47	06/11/2028	0,0000%	SIM
48	05/12/2028	42,8571%	SIM
49	04/01/2029	0,0000%	SIM
50	05/02/2029	0,0000%	SIM
51	05/03/2029	0,0000%	SIM
52	04/04/2029	0,0000%	SIM
53	04/05/2029	0,0000%	SIM
54	05/06/2029	0,0000%	SIM
55	04/07/2029	0,0000%	SIM
56	03/08/2029	0,0000%	SIM
57	05/09/2029	0,0000%	SIM
58	03/10/2029	0,0000%	SIM
59	06/11/2029	0,0000%	SIM
60	05/12/2029	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI – 2ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	06/01/2025	0,0000%	SIM
2	05/02/2025	0,0000%	SIM
3	07/03/2025	0,0000%	SIM
4	03/04/2025	0,0000%	SIM
5	06/05/2025	0,0000%	SIM
6	04/06/2025	0,0000%	SIM
7	03/07/2025	0,0000%	SIM
8	05/08/2025	0,0000%	SIM



9	03/09/2025	0,0000%	SIM
10	03/10/2025	0,0000%	SIM
11	05/11/2025	0,0000%	SIM
12	03/12/2025	0,0000%	SIM
13	06/01/2026	0,0000%	SIM
14	04/02/2026	0,0000%	SIM
15	04/03/2026	0,0000%	SIM
16	06/04/2026	0,0000%	SIM
17	06/05/2026	0,0000%	SIM
18	03/06/2026	0,0000%	SIM
19	03/07/2026	0,0000%	SIM
20	05/08/2026	0,0000%	SIM
21	03/09/2026	0,0000%	SIM
22	05/10/2026	0,0000%	SIM
23	05/11/2026	0,0000%	SIM
24	03/12/2026	0,0000%	SIM
25	06/01/2027	0,0000%	SIM
26	03/02/2027	0,0000%	SIM
27	03/03/2027	0,0000%	SIM
28	05/04/2027	0,0000%	SIM
29	05/05/2027	0,0000%	SIM
30	03/06/2027	0,0000%	SIM
31	05/07/2027	0,0000%	SIM
32	04/08/2027	0,0000%	SIM
33	03/09/2027	0,0000%	SIM
34	05/10/2027	0,0000%	SIM
35	04/11/2027	0,0000%	SIM
36	03/12/2027	30,0000%	SIM
37	05/01/2028	0,0000%	SIM
38	03/02/2028	0,0000%	SIM
39	03/03/2028	0,0000%	SIM
40	05/04/2028	0,0000%	SIM
41	04/05/2028	0,0000%	SIM
42	05/06/2028	0,0000%	SIM
43	05/07/2028	0,0000%	SIM
44	03/08/2028	0,0000%	SIM
45	05/09/2028	0,0000%	SIM
46	04/10/2028	0,0000%	SIM
47	06/11/2028	0,0000%	SIM
48	05/12/2028	42,8571%	SIM
49	04/01/2029	0,0000%	SIM
50	05/02/2029	0,0000%	SIM
51	05/03/2029	0,0000%	SIM
52	04/04/2029	0,0000%	SIM



53	04/05/2029	0,0000%	SIM
54	05/06/2029	0,0000%	SIM
55	04/07/2029	0,0000%	SIM
56	03/08/2029	0,0000%	SIM
57	05/09/2029	0,0000%	SIM
58	03/10/2029	0,0000%	SIM
59	06/11/2029	0,0000%	SIM
60	05/12/2029	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI - 3ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	06/01/2025	0,0000%	SIM
2	05/02/2025	0,0000%	SIM
3	07/03/2025	0,0000%	SIM
4	03/04/2025	0,0000%	SIM
5	06/05/2025	0,0000%	SIM
6	04/06/2025	0,0000%	SIM
7	03/07/2025	0,0000%	SIM
8	05/08/2025	0,0000%	SIM
9	03/09/2025	0,0000%	SIM
10	03/10/2025	0,0000%	SIM
11	05/11/2025	0,0000%	SIM
12	03/12/2025	0,0000%	SIM
13	06/01/2026	0,0000%	SIM
14	04/02/2026	0,0000%	SIM
15	04/03/2026	0,0000%	SIM
16	06/04/2026	0,0000%	SIM
17	06/05/2026	0,0000%	SIM
18	03/06/2026	0,0000%	SIM
19	03/07/2026	0,0000%	SIM
20	05/08/2026	0,0000%	SIM
21	03/09/2026	0,0000%	SIM
22	05/10/2026	0,0000%	SIM
23	05/11/2026	0,0000%	SIM
24	03/12/2026	0,0000%	SIM
25	06/01/2027	0,0000%	SIM
26	03/02/2027	0,0000%	SIM
27	03/03/2027	0,0000%	SIM
28	05/04/2027	0,0000%	SIM
29	05/05/2027	0,0000%	SIM
30	03/06/2027	0,0000%	SIM



31	05/07/2027	0,0000%	SIM
32	04/08/2027	0,0000%	SIM
33	03/09/2027	0,0000%	SIM
34	05/10/2027	0,0000%	SIM
35	04/11/2027	0,0000%	SIM
36	03/12/2027	30,0000%	SIM
37	05/01/2028	0,0000%	SIM
38	03/02/2028	0,0000%	SIM
39	03/03/2028	0,0000%	SIM
40	05/04/2028	0,0000%	SIM
41	04/05/2028	0,0000%	SIM
42	05/06/2028	0,0000%	SIM
43	05/07/2028	0,0000%	SIM
44	03/08/2028	0,0000%	SIM
45	05/09/2028	0,0000%	SIM
46	04/10/2028	0,0000%	SIM
47	06/11/2028	0,0000%	SIM
48	05/12/2028	42,8571%	SIM
49	04/01/2029	0,0000%	SIM
50	05/02/2029	0,0000%	SIM
51	05/03/2029	0,0000%	SIM
52	04/04/2029	0,0000%	SIM
53	04/05/2029	0,0000%	SIM
54	05/06/2029	0,0000%	SIM
55	04/07/2029	0,0000%	SIM
56	03/08/2029	0,0000%	SIM
57	05/09/2029	0,0000%	SIM
58	03/10/2029	0,0000%	SIM
59	06/11/2029	0,0000%	SIM
60	05/12/2029	100,0000%	SIM



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DESPESAS COM PRESTADORES DE SERVIÇO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	R\$ -	R\$ 14.915,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	R\$ -	R\$ 2.979,00	0,00%
B3 CETIP+	Registro CRI	FLAT	R\$ 39.800,00	0,00%	R\$ 39.800,00	R\$ -	R\$ 39.800,00	0,02%
B3 CETIP+	Registro CCI	FLAT	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00	R\$ -	R\$ 1.600,00	0,00%
B3 CETIP+	Depósito CCI	FLAT	R\$ 4.059,00	0,00%	R\$ 4.059,00	R\$ -	R\$ 4.059,00	0,00%
Hedge Investments	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 40.000,00	11,65%	R\$ 45.274,48	R\$ -	R\$ 45.274,48	0,00%
MonteBravo / XP	Coordenador	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição					0,00%
MonteBravo	Estruturação	FLAT	R\$ 1.883.582,39	19,53%	R\$ 2.340.726,22	R\$ -	R\$ 2.340.726,22	1,46%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 45.000,00	9,65%	R\$ 49.806,31	R\$ -	R\$ 49.806,31	0,03%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.600,00	9,65%	R\$ 3.984,50	R\$ -	R\$ 3.984,50	0,00%
Stocche Forbes	Assessor Legal	FLAT	R\$ 267.500,00	17,00%	R\$ 322.289,16	R\$ -	R\$ 322.289,16	0,20%
Cescon	Assessor Legal	FLAT	R\$ 175.000,00	9,65%	R\$ 193.691,20	R\$ -	R\$ 193.691,20	0,12%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
OT	Agente Fiduciário - 1ª Parcela	FLAT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ -	R\$ 19.351,17	0,01%
OT	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
OT	Instituição Custodiante - 1ª Par	FLAT	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ -	R\$ 7.968,13	0,00%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	R\$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 1.383,51	R\$ -	0,00%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ 7.968,13	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ -	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.600,00	9,65%	R\$ 3.984,50	R\$ 47.814,00	R\$ -	0,03%
ITAU CORRETORA	Escriturador e Liquidante	MENSAL	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00	R\$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP+	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP+	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP+	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 3.068,00	0,00%	R\$ 3.068,00	R\$ 36.816,00	R\$ -	0,02%
Total					R\$ 3.102.508,56	R\$ 144.100,02	R\$ 3.057.827,21	1,97%



ANEXO IV-A

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão, em três séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial situada na cidade de 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 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta,



respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(v) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se (i) registrada perante a CVM sob o código nº 728, na categoria “S2”, com registro datado de 01 de junho de 2022, e (ii) em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

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

São Paulo, [=] de dezembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IV-B

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-10

Cidade/Estado: Rio de Janeiro/Rio de Janeiro

CNPJ nº: 36.113.876/0001-91

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 231ª (ducentésima trigésima primeira)

Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira)

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: 160.000 (cento e sessenta mil) CRI

Forma: Nominativa escritural



Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, a CVM e sempre que possível, a B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [=] de dezembro de 2024.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira
e Silva
Cargo: Sócio Diretor



ANEXO IV-C

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no inscrite no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrada em 09 de dezembro de 2024, entre a Instituição Custodiante e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), **DECLARA**, para os fins do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), conforme alterada, que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma via), assinada digitalmente, do Termo de Securitização; 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de Debêntures; 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), as CCI (conforme definidas na Escritura de Emissão de CCI), emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI, encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão, em 3 (três) séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 09 de dezembro de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NESTA DATA

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 5,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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 CIA SEC 158E

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 158

Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00

Quantidade de ativos: 85000

Data de Vencimento: 17/08/2034

Taxa de Juros: IPCA + 9,9811% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) As Alienação Fiduciárias de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

Emissora: VIRGO CIA SEC 176E

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 176

Volume na Data de Emissão: R\$ 32.500.000,00

Quantidade de ativos: 32500

Data de Vencimento: 24/08/2029

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,16% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO CIA SEC 180E

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 180

Volume na Data de Emissão: R\$ 33.507.000,00

Quantidade de ativos: 33507

Data de Vencimento: 15/08/2029

Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO CIA SEC 180E

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 180

Volume na Data de Emissão: R\$ 206.446.000,00

Quantidade de ativos: 206446

Data de Vencimento: 15/08/2029

Taxa de Juros: IPCA + 6,9328% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO CIA SEC 180E

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 180

Volume na Data de Emissão: R\$ 132.617.000,00

Quantidade de ativos: 132617

Data de Vencimento: 15/08/2029

Taxa de Juros: PRE + 11,8862% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO CIA SEC 193E

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 193

Volume na Data de Emissão: R\$ 175.000.000,00

Quantidade de ativos: 175000

Data de Vencimento: 25/02/2030

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,35% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO CIA SEC 193E

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 193

Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000,00

Quantidade de ativos: 75000



Data de Vencimento: 25/02/2030
Taxa de Juros: IPCA + 7,494% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO CIA SEC 194E	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 194
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 29/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 194E	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 194
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 29/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 199
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 31/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Araucária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Arujá; (iii) Cessão Fiduciária Araucária e Arujá - (a) o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios, presentes e futuros, de sua titularidade e que venham a ser	



de sua titularidade, decorrentes dos aluguéis previstos no Contrato de Locação Araucária, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pelo Locatário Araucária por força do Contrato de Locação Araucária, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Araucária, na proporção correspondente à fração ideal de 56,18% titulada pelo Fiduciante sobre o Empreendimento Araucária, sujeita ao Evento de Integração Araucária, (b) o Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes de quaisquer contratos de locação, presentes e futuros, que tenham por objeto o Empreendimento Arujá, desde que necessários e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Apólices do Seguro Patrimonial; (vi) Seguro de Lucros Cessantes.

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 199
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 28/04/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Araucária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Arujá; (iii) Cessão Fiduciária Araucária e Arujá - (a) o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios, presentes e futuros, de sua titularidade e que venham a ser de sua titularidade, decorrentes dos aluguéis previstos no Contrato de Locação Araucária, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pelo Locatário Araucária por força do Contrato de Locação Araucária, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Araucária, na proporção correspondente à fração ideal de 56,18% titulada pelo Fiduciante sobre o Empreendimento Araucária, sujeita ao Evento de Integração Araucária, (b) o Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes de quaisquer contratos de locação, presentes e futuros, que tenham por objeto o Empreendimento Arujá, desde que necessários e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Apólices do Seguro Patrimonial; (vi) Seguro de Lucros Cessantes.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 199



Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 28/04/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Araucária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Arujá; (iii) Cessão Fiduciária Araucária e Arujá - (a) o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios, presentes e futuros, de sua titularidade e que venham a ser de sua titularidade, decorrentes dos aluguéis previstos no Contrato de Locação Araucária, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pelo Locatário Araucária por força do Contrato de Locação Araucária, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Araucária, na proporção correspondente à fração ideal de 56,18% titulada pelo Fiduciante sobre o Empreendimento Araucária, sujeita ao Evento de Integração Araucária, (b) o Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes de quaisquer contratos de locação, presentes e futuros, que tenham por objeto o Empreendimento Arujá, desde que necessários e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Apólices do Seguro Patrimonial; (vi) Seguro de Lucros Cessantes.</p>	

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,</p>	



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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros:	
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:	Emissão: 175
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 22/07/2027	



Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
<p>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de de Obras; (viii) Fundo de Reserva.</p>

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 175
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP;</p>	



(iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 20/05/2032	
Taxa de Juros:	
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:	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 20/05/2032	



Taxa de Juros:
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:	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 24/11/2027	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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 conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.000.000,00	Quantidade de ativos: 117000
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.	
Status: 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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 69

Volume na Data de Emissão: R\$ 57.203.000,00

Quantidade de ativos: 57203

Data de Vencimento: 21/03/2033

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE



Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstração Financeira Anual da GLOBALMAX devidamente acompanhada pelo relatório da administração e do parecer elaborado por qualquer um dos Auditores Autorizados, referente ao período de findo em Setembro de 2023; - Confirmação da contratação do Seguro Patrimonial e/ou Endosso à Virgo dos Imóveis listados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023.

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 transitem quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (iv) Fiança prestada pela KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: 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 irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária,	



de maneira irrevogável e 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.	
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 irretroatável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou agrupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.100.000,00	Quantidade de ativos: 9100
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: 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: 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	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	

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 irretroatável, 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 Fiduciária; e (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora.	

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 nº 227.959, matrícula nº 227.960, matrícula nº 218.683 e matrícula nº 218.684, todos registrado no 8º registro de imóveis de Curitiba/Paraná; (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria compromete-se a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos direitos creditórios detidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimento, mantidos na Conta Centralizadora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98



Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 31/12/2024	
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 2º e 3º 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 1º Ofício de Porto dos Gaúchos/MT.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 101
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: 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: 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.	
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.

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 nº 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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
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 1ºofício 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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



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.

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</p>	



Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

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.	
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.	

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.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista RICARDO CIARCIA RAMIRES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis descritos nas matrículas nºs 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 nº 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.

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.	
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 nº 46.995.637/0001-66; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nºs 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 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 nº 50.020.359/0001-07, (b) HFPGJO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 48.823.153/0001-65, (c) HFPGMA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 48.853.328/0001-87, (d) HFPGPA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº	



48.829.649/0001-46, (e) HFGPE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 48.829.533/0001-07, (f) PAULO ROBERTO GUERIN; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiaidores: (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 23.483.931/0001-93, (d) VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 23.483.931/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de presidente Prudente/SP; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) 50% dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidade, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (a) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 178
Volume na Data de Emissão: R\$ 91.817.000,00	Quantidade de ativos: 91817
Data de Vencimento: 16/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	



Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: **Garantias:** (i) Fiança - prestada pelos Fiadores - (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ nº 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (o) TRINITY ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 17.077.752/0001-53; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos da totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos instrumentos relacionados no Anexo I a este Contrato, celebrados junto à Matrix Comercializadora de Energia Elétrica S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o nº 17.858.631/0001-49 ou à Evolua Energia Participações S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o nº 35.064.555/0001-81, o que abrange, inclusive, todos os valores principais, inclusive o Valor da Parcela de Performance (conforme definido nos Contratos de Locação), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e/ou multas indenizatórias (compensatórias ou não), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (i) a totalidade das quotas de emissão das (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ nº 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (ii) todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social das Sociedades que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo as Sociedades ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (iii) (iii) de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelas Fiduciantes contra as Sociedades e decorrentes da titularidade das Quotas, incluindo, mas não limitado a, todos os seus frutos, rendimentos, bonificações, vantagens pecuniárias, distribuições, dividendos, juros sobre capital próprio, direitos de crédito de pagamento de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), mútuos e distribuição de lucros; (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 174
Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000.000,00	Quantidade de ativos: 125000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 159
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 22/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o nº 35.976 perante o 3ª Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os nºs 2.935 e 2.981 do 3ª Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de	



todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, 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 Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 173
Volume na Data de Emissão: R\$ 110.000.000,00	Quantidade de ativos: 110000
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% 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: 165
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora NATHALIA MARIA FONSECA MENDES SCHAADT; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração de 89,30% do imóvel matriculado sob nº 34.348 no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Itajaí/SC;; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 175
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de de Obras; (viii) Fundo de Reserva.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 96
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.178.982,50	Quantidade de ativos: 32178
Data de Vencimento: 14/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% 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: 177
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.932.000,00	Quantidade de ativos: 52932
Data de Vencimento: 04/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta Centralizadora, mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias..</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelo Avalista ÁLVARO SCHOCAIR DE SOUZA FILHO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios representativos dos Créditos Mensalidade Performados; e (b) os direitos creditórios futuros representativos dos Créditos Mensalidade Futuros (Créditos Fiduciários), 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; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.268.000,00	Quantidade de ativos: 90268
Data de Vencimento: 20/06/2031	



Taxa de Juros: IPCA + 9,5% 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: 184
Volume na Data de Emissão: R\$ 141.788.000,00	Quantidade de ativos: 141788
Data de Vencimento: 19/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,783% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n°s 142.888, 120.274, 120.275 e 120.012, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre a totalidade das Cotas da Francorchamps Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.829.992/0001-86, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Cotas, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva. (ii) Alienação	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente, realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos,	



acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 179
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/07/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) GSR SHOPPING LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.760.207/0001-52, e (b) FERNANDES ARAUJO ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.043.041/0001-77; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das Quotas da FERNANDES ARAUJO RJ-08 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.724.593/0001-86; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária - prometeram ceder fiduciariamente (a) o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios Novo Mall, (b) a GSR e a RJ-02 cedem fiduciariamente o domínio resolúvel e a posse indireta do montante decorrente dos Direitos Creditórios São Gonçalo Shopping que forem a elas liberados para livre movimentação nos termos da cláusula 5.3 do Contrato de Cessão Fiduciária Isec e do Termo de Securitização Isec (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 150
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BRG Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.457.690/0001-79, (b) Midhaw Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.505.415/0001-70, (c) GIP Invest Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.432.844/0001-89, (d) Ricardo Ciarcia Ramires, e (e) Antonio Carlos Braga dos Santos; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Ilha Paradiso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.798.269/0001-26, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos,	



frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 50.348, 50.033, 6.287, 32.463 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (bem como se compromete a ceder e a transferir fiduciariamente) 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 Custos; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 201
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.500.000,00	Quantidade de ativos: 114500
Data de Vencimento: 03/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% 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: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 28/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% 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: 203
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 26/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 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: 207

Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00

Quantidade de ativos: 18000

Data de Vencimento: 24/09/2031

Taxa de Juros: IPCA + 9,2% a.a. na base 252.

Status: NAO COLOCADA

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 210

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.309.000,00

Quantidade de ativos: 70309

Data de Vencimento: 25/10/2029

Taxa de Juros: IPCA + 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: 205

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 15/10/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,7% 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: 212

Volume na Data de Emissão: R\$ 93.127.000,00

Quantidade de ativos: 93127



Data de Vencimento: 23/11/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,95% 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: 208
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 221
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 14/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Relação de Garantia: (i) Aval: O Aval será prestado por José Ari Dal Pozzo e Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Seguro Patrimonial	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.999.000,00	Quantidade de ativos: 39999
Data de Vencimento: 22/11/2029	
Taxa de Juros: 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



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 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: 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 matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:

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: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.500.000,00	Quantidade de ativos: 32500
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: 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: 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: 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: PRE + 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 n° 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
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: 2	Emissão: 174
Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000,00	Quantidade de ativos: 125000000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 159
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 22/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o nº 35.976 perante o 3ª Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os nºs 2.935 e 2.981 do 3ª Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, 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 Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros</p>	



eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 175
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de de Obras; (viii) Fundo de Reserva.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 96



Volume na Data de Emissão: R\$ 6.435.796,50	Quantidade de ativos: 6435
Data de Vencimento: 14/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 12% 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: 177
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 35424
Data de Vencimento: 08/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta Centralizadora, mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias..</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 16/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente,</p>	



realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 101
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.300.000,00	Quantidade de ativos: 4300
Data de Vencimento: 21/02/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>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.</p>	
<p>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</p>	



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: 2	Emissão: 150
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BRG Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.457.690/0001-79, (b) Midhaw Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.505.415/0001-70, (c) GIP Invest Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.432.844/0001-89, (d) Ricardo Ciarcia Ramires, e (e) Antonio Carlos Braga dos Santos; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Ilha Paradiso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.798.269/0001-26, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 50.348, 50.033, 6.287, 32.463 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (bem como se compromete a ceder e a transferir fiduciariamente) 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 Custos; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 30/08/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% 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: 207
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 205
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 14/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% 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: 212
Volume na Data de Emissão: R\$ 106.873.000,00	Quantidade de ativos: 106873
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: PRE + 15,1447% 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: 208



Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00	Quantidade de ativos: 9800
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 21/11/2031	
Taxa de Juros: 80% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: 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 Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 27

Volume na Data de Emissão: R\$ 450.000.000,00

Quantidade de ativos: 45000

Data de Vencimento: 27/09/2027

Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.

Status: 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: 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	
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: 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	
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: 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 nº 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.	
<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: 3	Emissão: 132
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.784.000,00	Quantidade de ativos: 5784
Data de Vencimento: 13/12/2038	
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 SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 96
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.290.531,00	Quantidade de ativos: 4290
Data de Vencimento: 14/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 6% 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: 150
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BRG Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.457.690/0001-79, (b) Midhaw Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.505.415/0001-70, (c) GIP Invest Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.432.844/0001-89, (d) Ricardo Ciarcia Ramires, e (e) Antonio Carlos Braga dos Santos; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Ilha Paradiso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.798.269/0001-26, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 50.348, 50.033, 6.287, 32.463 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (bem como se compromete a ceder e a transferir fiduciariamente) 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 Custos; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva.</p>	



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: CRI	
Série: 4	Emissão: 132
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.479.000,00	Quantidade de ativos: 2479
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros: PRE + 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: 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 matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

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 SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 5	Emissão: 132
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.411.000,00	Quantidade de ativos: 13411
Data de Vencimento: 13/12/2038	
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: 6	Emissão: 132
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.748.000,00	Quantidade de ativos: 5748
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 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: 124	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 500
Data de Vencimento: 25/08/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% 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 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. IPCA + 10,5% 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	
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: 378

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00

Quantidade de ativos: 1001700

Data de Vencimento: 15/12/2031

Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro de 2022 a dezembro de 2023.

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	
<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: 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	
<p>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</p>	
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 a 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: 460	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.474.700,00	Quantidade de ativos: 174747
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: 461	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.871.400,00	Quantidade de ativos: 178714
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: 25/12/2026

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 SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 506	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% 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 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	
<p>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 termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019.</p> <p>- 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;</p>	



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: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.752.000,00	Quantidade de ativos: 5752
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 199
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalistas GIOVANA DALMASO; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 199
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalistas GIOVANA DALMASO; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série:	Emissão: 226
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série:	Emissão: 226
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 16/11/2034	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série:	Emissão: 226
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 17/11/2036	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00	Quantidade de ativos: 270000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros:	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



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: 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 ano 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: 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 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 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 Sobrejo.

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: 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 nº 40905-5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R\$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 179.027.000,00	Quantidade de ativos: 179027
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: 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 Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: 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 3º gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matrícula 17.598, livro 2º do RGI da comarca de São Manuel - SP.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 155

Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00

Quantidade de ativos: 52000

Data de Vencimento: 22/05/2026

Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.

Status: 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: 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 nº 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula nº	



19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara- Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara- Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula nº 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula nº19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 178
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 05/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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;</p> <p>(ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 64.675 da 2º 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 SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 209

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 12/07/2029

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo,



mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) 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 dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% 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: 193
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00	Quantidade de ativos: 95000
Data de Vencimento: 22/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 222
Volume na Data de Emissão: R\$ 220.613.000,00	Quantidade de ativos: 220613
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Conforme disposto na cláusula 3.1.(xvii), não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRA .

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 Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 14

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

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 15/05/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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



Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: 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 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.973.000,00	Quantidade de ativos: 180973
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.590.000,00	Quantidade de ativos: 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: 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 Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.033.000,00	Quantidade de ativos: 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.600.000,00	Quantidade de ativos: 13600
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	



Status: 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 Sobrejo.

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
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara- Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara- Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula nº 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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.	
<p>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.</p>	

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.	
<p>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.</p>	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 209
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 12/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo, mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) 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 dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 222
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.697.000,00	Quantidade de ativos: 68697
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2012% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Conforme disposto na cláusula 3.1.(xvii), não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRA .</p>	

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 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	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 222
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.690.000,00	Quantidade de ativos: 160690
Data de Vencimento: 16/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,4704% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Conforme disposto na cláusula 3.1.(xvii), não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRA .	

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 VI

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrículas	RGI	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
Melo II	Rua Melo Alves, 508, CEP 01417-010	67.145 18.866 23.169 20.487 9.879	13° RGI	Não	Não
Capote II	Rua Capote Valente, 989, CEP 05409-002	59.371 59.372 59.373 59.359 60.235 59.377 27.865 89.576 107.611 59.328 47.057 72.627	13° RGI	Não	Não



		65.406			
		90.240			
		52.754			
		48.663			
		27.679			
		49.638			
		91.147			
		Transcrição nº 4.249			
		33.423			
		105.607			
		89.911			
		72.764			
		43.564			
		80.202			
		65.940			
		59.368			
		59.366			
		59.370			
		59.374			
		59.380			
		59.360			
		59.369			
		59.367			
		59.375			
		59.365			
		59.363			
		60.236			
		59.376			
		59.361			



Vieira	Rua Vieira de Moraes, 1752, CEP 04617-006	56.082 190.481 50.912 32.357 109.007 109.006 109.005 109.004 109.003 109.002 109.001	15° RGI	Não	Não
Alvaro de Abreu	Rua Alvaro de Abreu, 193, CEP 02039-000	61.443 759 158.959 67.263 96.547 96.546 64.633 156.769	3° RGI	Não	Não
Afonso	Alameda Afonso Schmidt, 493, CEP 02450-000	133.469 133.258 12.878 26.495 75.840 14.657 13.536 130.076 47.266	3° RGI	Não	Não



		18.464			
Pensilvania	Rua Pensilvania, 491, CEP 04564-001	51.138 TR 81.391 12.846 39.570 143.671 155.603 137.552 6.103 83.204 83.205 83.206 83.207	15° RGI	Não	Não
Madre de Deus	Rua Madre de Deus, 1517, CEP 03119-001	203.897 48.628 49.687 75.609 40.084 TR 90.547 15.476, 15.477, 34.753, 113.935 e 151.024 34.753	7° RGI	Não	Não



--	--	--	--	--	--



ANEXO VI-A

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Ref.: 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A (“Emissão”)

Período de [•] a [•]:

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 24902, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 07.882.930/0001-65, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Devedora”), vêm, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R\$[•] ([•]) dos recursos relativos ao “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, aos Empreendimentos Imobiliários conforme abaixo descritos e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou] comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento das parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Possui Habite-se	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção, reforma ou aluguel)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Porcentagem do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre



[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre										R\$ [•]
Valor total desembolsado à Emissora										R\$ [•]
Saldo a destinar										R\$ [•]
Valor Total da Oferta										R\$ [•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A



ANEXO VII

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Despesas a serem incorridas pela Emissora para futuro pagamento de aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ 157.251.608,11 (cento e cinquenta e sete milhões, duzentos e cinquenta e um mil, seiscentos e oito reais e onze centavos).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)

IMÓVEL LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Melo II	24.127.728,32	N / A	24.127.728,32	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Capote II	33.802.125,34	19.500,00	33.782.625,34	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Vieira	9.826.511,32	N / A	9.826.511,32	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Alvaro de Abreu	12.827.613,01	2.080.000,00	12.827.613,01	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Afonso	27.674.733,33	N / A	N / A	N / A	6.363.333,33	21.311.400,00	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Pensilvania	27.157.182,50	N / A	N / A	1.609.432,50	25.547.750,00	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A



Madre de Deus	21.835.714,29	N / A	N / A	N / A	21.835.714,29	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
---------------	---------------	-------	-------	-------	---------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Exercício Social	Montante Utilizado (em milhões)
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	739.542.769,19



Encerrado em 31 de dezembro de 2022	746.371.009,65
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	720.682.191,16
Total	2.206.595.970,00

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0A7973FF65134F6B860D0FEF409A3C94

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI Mitre - Termo de Securitização (SF 09.12.2024) - Assinatura.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 283

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Gabriel Mantuano Principe Martins

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04.538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

gprincipe@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 187.112.7.205

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gabriel Mantuano Principe Martins

Local: DocuSign

09/12/2024 12:04:14

gprincipe@stoccheforbes.com.br

Eventos do signatário

BIANCA GALDINO BATISTELA

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Cargo do Signatário: Procuradora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 12:14:50

ID: 30c2e028-b771-48d2-b4b9-16fba93fc86

Nilson Raposo Leite

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 12:08:11

ID: 101ece7a-3c54-403a-9713-103f7908b0d1

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

olavo.meyer@virgo.inc

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 13:34:01

ID: 25e5f232-1d2e-417c-8fbc-7a03a5ee8deb

Assinatura

DocuSigned by:

SD88604FCE314D2

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.124.212.130

DocuSigned by:

SD88604FCE314D2

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.47.123.243

DocuSigned by:

B05B3427B6464E2

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.26.244.86

Local da assinatura do provedor:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Registro de hora e data

Enviado: 09/12/2024 12:06:54

Visualizado: 09/12/2024 12:14:50

Assinado: 09/12/2024 12:15:11

Enviado: 09/12/2024 12:06:56


Visualizado: 09/12/2024 12:08:11

Assinado: 09/12/2024 12:08:31

Enviado: 09/12/2024 12:06:54

Visualizado: 09/12/2024 13:34:01

Assinado: 09/12/2024 13:34:32

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/12/2024 13:24:13 ID: 7a6dd0d0-c042-499e-b311-600f5d897ead</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160</p> <p>Local da assinatura do provedor: https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp</p>	<p>Enviado: 09/12/2024 12:06:55 Visualizado: 09/12/2024 13:24:13 Assinado: 09/12/2024 13:24:30</p>

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/12/2024 12:06:56
Entrega certificada	Segurança verificada	09/12/2024 13:24:13
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/12/2024 13:24:30
Concluído	Segurança verificada	09/12/2024 13:34:33
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ANEXO IV

ESCRITURA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente *“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”* (“Escritura de Emissão”), as partes abaixo qualificadas:

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 24902, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 07.882.930/0001-65, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.547.144, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora”); e

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S2, sob o nº 728, perante a 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/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista”);

resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

CONSIDERANDO QUE

- (i) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, nos termos desta Escritura de Emissão, a serem subscritas de forma privada pelo Debenturista;
- (ii) os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão destinados diretamente pela Emissora exclusivamente para o financiamento de suas atividades relacionadas ao setor imobiliário, na forma prevista nesta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 4 abaixo;
- (iii) em virtude da emissão das Debêntures e da subscrição total pelo Debenturista, o Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) das Debêntures, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis (conforme definido abaixo) decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme abaixo definido) da respectiva Série ou desde a Data

de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures (conforme abaixo definido), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");

- (iv) após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá três cédulas de crédito imobiliário, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido);
- (v) para fins de esclarecimento, os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão adquiridos pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura dos boletins de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430");
- (vi) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários em três séries da 231ª emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), da Lei nº 14.430, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), e distribuídos pela (i) **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Coordenador Líder"); e (ii) **MONTE BRAVO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.489.148/0001-00 ("Monte Bravo", quando em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente "Coordenadores"), por meio de oferta pública de distribuição em regime de garantia

filme de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), a ser realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

- (vii) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;
- (viii) os CRI serão ofertados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores”, respectivamente, sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, os “Titulares de CRI”), sendo certo que os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160 e no Anexo Normativo I à Resolução CVM 60;
- (ix) a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de 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 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), a ser contratado por meio do termo de securitização dos CRI a ser celebrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), acompanhará a destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão, nos termos da Cláusula 4 abaixo;
- (x) a Emissora reconhece expressamente que a manutenção da existência, validade e eficácia desta Escritura de Emissão, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação de Securitização, sendo que a pontual liquidação, pela Debenturista, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Emissora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, observados, ainda, os termos e as condições do Termo de Securitização; e
- (xi) para fins desta Escritura de Emissão, “Documentos da Operação” significam: em conjunto: **(a)** esta Escritura de Emissão, **(b)** a Escritura de Emissão de CCI, **(c)** o Termo de Securitização, **(d)** o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, a Emissora e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”); **(e)** a lâmina da Oferta; **(f)** o anúncio de início da Oferta; **(g)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(h)** o prospecto definitivo da Oferta; **(i)** o boletim de subscrição das Debêntures; e **(j)** os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta.

1 AUTORIZAÇÕES

1.1 Autorização da Emissora: A realização da Oferta, a emissão das Debêntures, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como a prática de todos os atos e celebração de todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 06 de dezembro de 2024 ("RCA da Emissora").

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1 Arquivamento e publicação da RCA da Emissora. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a RCA da Emissora será arquivada na JUCESP, e publicada, de forma resumida, no jornal "O Dia SP", com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do referido jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), em conformidade com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.1 A RCA da Emissora deverá ser protocolada para registro na JUCESP em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, devendo ser publicada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do seu arquivamento.

2.2 Arquivamento da Escritura de Emissão. A Emissora obriga-se a arquivar a Escritura de Emissão e seus aditamentos na JUCESP, bem como enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, devidamente arquivados na JUCESP em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu arquivamento.

2.2.1 A Escritura de Emissão deverá ser protocolada para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

2.2.2 O Debenturista fica, desde já, autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretroatável, para, em nome e às expensas da Emissora, promover o registro desta Escritura de Emissão e/ou de seus eventuais aditamentos, e da RCA da Emissora perante a JUCESP, caso a Emissora não o faça dentro do prazo previsto, o que não descaracteriza, contudo, o eventual descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora.

2.3 Agente Fiduciário. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses do Debenturista na presente Emissão.

2.4 Registro para distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado. As Debêntures

não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

2.5 Dispensa de registro na CVM e na ANBIMA. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”).

2.5.1 Em decorrência do estabelecido nesta Escritura de Emissão, a Emissora declara seu conhecimento de que a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3 (“B3”), a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Emissora se compromete a colaborar com a Debenturista e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

2.6 Formalização da Anotação no Livro de Registro de Debêntures. Será devidamente arquivado e registrado na JUCESP o “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures (“Livro de Registro de Debêntures”).

2.6.1 A Emissora deverá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia simples digital (formato PDF), do Livro de Registro de Debêntures comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome do Debenturista.

3 OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1 A Emissora tem por objeto social: **(a)** a incorporação de empreendimentos imobiliários; **(b)** a assessoria empresarial; **(c)** a compra e venda de imóveis; **(d)** a locação de imóveis próprios ou de terceiros; **(e)** a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e **(f)** a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

4 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão integralmente destinados para a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão (“Empreendimentos”).

Imobiliários”), a serem incorridas pela Emissora ou por suas controladas (“SPEs Investidas” e “Destinação de Recursos”, respectivamente), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observadas as obrigações desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

4.1.1 O valor destinado a cada Empreendimento Imobiliário, conforme estabelecido no Anexo II a esta Escritura de Emissão, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investidas nos Empreendimentos Imobiliários), caso a necessidade de recursos de cada Empreendimento Imobiliário seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo valor para cada Empreendimento Imobiliário. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, sem a necessidade de aprovação por meio de aprovação societária da Emissora, de Assembleia Geral de Debenturistas, ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização, exceto se resultarem em alterações nas declarações e obrigações prestadas no âmbito da presente Escritura de Emissão, ou ensejarem alguma hipótese de vencimento antecipado.

4.1.2 A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, substituir os imóveis identificados como Empreendimentos Imobiliários ou inserir novos, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo I desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência do Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 8 abaixo e no Termo de Securitização. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em assembleia geral que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou em segunda convocação.

4.1.3 A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da cláusula acima, (i) deverá ser solicitada ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, o Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada em assembleia pelos Titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado pelas respectivas partes no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

4.1.4 A comprovação da Destinação de Recursos será realizada, semestralmente, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até

a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, devendo tal relatório ser enviado pela Emissora até o dia 30 de abril e 30 de outubro de cada ano, com base nos custos incorridos no semestre imediatamente anterior, sendo a primeira comprovação em 30 de abril de 2025, por meio do relatório de Destinação dos Recursos, a ser elaborado na forma do Anexo III (“Relatório de Destinação dos Recursos”), descrevendo os valores e percentuais dos recursos líquidos da Emissão destinados à aquisição e/ou construção dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de **(i)** cópia dos respectivos extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento do preço de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, contratos de aquisição e matrículas comprovando as respectivas aquisições dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; **(ii)** relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre que demonstrem a correta destinação dos recursos relativos a construção dos Empreendimentos Imobiliários (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, a Emissora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emissora por meio desta Escritura, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

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

4.2 Sempre que solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento das Obrigações Legais (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá encaminhar cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros), devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim solicitado por Autoridade ou se assim determinado pelas Obrigações Legais.

4.2.1 Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

- (i)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

4.2.2 Compreende-se por “Obrigações Legais”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, entidades regulatórias ou autorregulatórias, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

4.2.3 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula 4; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação de Recursos e seu *status*, nos termos da Cláusula 4.2 e seguintes acima.

4.3 A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emissora, em razão do recebimento dos recursos líquidos no âmbito desta Escritura de Emissão.

4.4 A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas para fim da Destinação de Recursos em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

4.5 Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários evidenciando os recursos já despendidos constam do Anexo II a esta Escritura de Emissão, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a presente Emissão. Adicionalmente, a Emissora declara que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Emissora.

4.6 Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários, quando desenvolvidos pelas SPE Investidas, serão transferidos pela Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou **(iii)** qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de Autoridade competente, se houver.

4.7 A Emissora declara, em conformidade com a Resolução CMN 5.118, que o setor principal de suas atividades é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Emissora. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas SPEs Investidas em operações imobiliárias originadas com parte(s) relacionada(s) à Emissora e/ou suas SPEs Investidas para fins de aluguel ou aquisição de imóveis, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

5.1 Debenturista. As Debêntures serão subscritas pelo Debenturista, sendo o Debenturista ou qualquer pessoa que venha a ser titular das Debêntures a qualquer tempo doravante denominado “Debenturista”.

5.2 Número da Emissão. As Debêntures representam a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.

5.2.1 Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures, considerando a garantia firme de colocação dos CRI, prestada pela Monte Bravo, nos termos do Contrato de Distribuição.

5.3 Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

5.4 Quantidade. Serão emitidas 160.000 (cento e sessenta mil) Debêntures, na Data de Emissão, sendo **(i)** 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures Primeira Série (conforme abaixo definido); **(ii)** 55.000 (cinquenta e cinco mil) Debêntures Segunda Série (conforme abaixo definido); e **(iii)** 30.000 (trinta mil) Debêntures Terceira Série (conforme abaixo definido).

5.5 Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sendo: **(i)** R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures Primeira Série; **(ii)** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) referentes às Debêntures Segunda Série; e **(iii)** R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) referentes às Debêntures Terceira Série.

5.6 Conversibilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

5.7 Número de Séries. A Emissão será realizada em 3 (três) séries (em conjunto, as “Séries” e, individual e indistintamente, “Série”), sendo (i) as Debêntures objeto da 1ª (primeira) série denominadas “Debêntures Primeira Série”; (ii) as Debêntures objeto da 2ª (segunda) série denominadas “Debêntures Segunda Série”; e (iii) as Debêntures objeto da 3ª (terceira) série denominadas “Debêntures Terceira Série”.

5.7.1 Ressalvadas as referências expressas às Debêntures Primeira Série, às Debêntures Segunda Série e às Debêntures Terceira Série, todas as referências às “Debêntures” devem ser entendidas como referências às Debêntures da Primeira Série, às Debêntures da Segunda Série e às Debêntures Terceira Série, em conjunto.

5.8 Forma e comprovação de titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no Livro de Registro das Debêntures da Emissora e pelo Boletim de Subscrição (conforme abaixo definido).

5.8.1 Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografia e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

5.9 Preço de Integralização. As Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização da respectiva Série, pelo seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo); e (ii) para as demais integralizações, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme abaixo definido) referente à respectiva Série, até a data de sua efetiva integralização, observada a retenção dos recursos que farão frente às Despesas Iniciais e do Fundo de Despesas, conforme definido abaixo (“Preço de Integralização”), devendo a Emissora, a cada Data de Integralização das Debêntures, atualizar o registro no Livro de Registro de Debêntures da Emissora.

5.9.1 As Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, mediante a verificação dos Coordenadores de critérios objetivos, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelos Coordenadores, sendo que referido ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures de uma mesma Série integralizadas em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

5.10 Forma de subscrição e de integralização. A subscrição das Debêntures será realizada na respectiva Data de Subscrição (conforme abaixo definido), por meio de assinatura de boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no Anexo III da presente Escritura de

Emissão (“Boletim de Subscrição”). As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a subscrição e integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

5.11 Prazo de subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas a qualquer momento a partir do início da Oferta (“Data de Subscrição”).

5.12 Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das **(i)** Debêntures Primeira Série será 10 de dezembro de 2024; **(ii)** Debêntures Segunda Série será 10 de dezembro de 2024; e **(iii)** Debêntures Terceira Série será 10 de dezembro de 2024 (“Data de Emissão Debêntures Primeira Série”, “Data de Emissão Debêntures Segunda Série”, “Data de Emissão Debêntures Terceira Série”, respectivamente, e quando em conjunto, “Data de Emissão”).

5.13 Data de Início da Rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será, com relação a cada Série, a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série (“Data de Início da Rentabilidade”).

5.14 Colocação e negociação. As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja **(i)** intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou **(ii)** realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

5.14.1 Não será admitida distribuição parcial das Debêntures.

5.15 Securitização. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária (“CCI”), para representar integralmente as Debêntures. A CCI, representativa das Debêntures, será utilizada como lastro da emissão dos CRI, a serem colocados junto a Investidores, nos termos do Termo de Securitização, de modo que a CCI, representativa das Debêntures, ficará vinculada aos CRI e seu respectivo patrimônio separado (“Patrimônio Separado”). A Emissora obriga-se a tomar qualquer providência que lhe caiba, necessária à viabilização da referida Operação de Securitização, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida Operação de Securitização independará de qualquer aprovação ou autorização da Emissora nesse sentido.

5.16 Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das **(i)** Debêntures Primeira Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão Debênture Primeira Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento Debêntures Primeira Série”); **(ii)** Debêntures Segunda Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão Debênture Segunda Série, vencendo-se,

portanto, em 03 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento Debêntures Segunda Série”); e (iii) Debêntures Terceira Série será de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão Debênture Terceira Série, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento Debêntures Terceira Série”, quando em conjunto com Data de Vencimento Debêntures Primeira Série e Data de Vencimento Debêntures Segunda Série, simplesmente “Data de Vencimento”).

5.17 Amortização do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado pela Emissora em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV a esta Escritura de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 01 de dezembro de 2027 e a última na Data de Vencimento.

5.18 Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures de cada uma das Séries será paga nas datas previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”), sendo (i) o primeiro pagamento das Debêntures Primeira Série devido em 02 de janeiro de 2025; (ii) o primeiro pagamento das Debêntures Segunda Série devido em 02 de janeiro de 2025; e (iii) o primeiro pagamento das Debêntures Terceira Série devido em 02 de janeiro de 2025.

5.19 A remuneração das Debêntures será a seguinte:

5.19.1 Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

5.19.2 Juros Remuneratórios das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressas na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”).

5.19.3 Juros Remuneratórios das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove

centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois”) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Segunda Série”).

5.19.4 Juros Remuneratórios das Debêntures da Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,0001% (dois inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois”) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Terceira Série”, quando em conjunto com Remuneração das Debêntures Primeira Série e Remuneração Debêntures Segunda Série, simplesmente, “Remuneração”).

5.19.5 A Remuneração das Debêntures Primeira Série, a Remuneração das Debêntures Segunda Série e a Remuneração das Debêntures Terceira Série serão calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

5.19.6 O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1):$$

Onde:

“J” é valor da Remuneração das Debêntures devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures (conforme abaixo definida), calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” é o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“FatorJuros” é o fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

“FatorDI” é o produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, da data de início de cada Período de Capitalização, conforme abaixo definido, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

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

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

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

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

onde:

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

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo

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

onde:

Spread = 2,0000 para o cálculo da Remuneração das Debêntures Primeira Série; 1,9999 para o cálculo da Remuneração das Debêntures Segunda Série e 2,0001 para o cálculo da Remuneração das Debêntures Terceira Série, em todos os casos, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = número de dias úteis entre a 1ª (primeira) data de integralização ou última Data de Pagamento, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente para o 1º (primeiro) período de capitalização, será acrescido 2 (dois) dias úteis ao “DP”.

- (i) Efetua-se o produtório dos fatores diários ($1 + TDI_k$), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (ii) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iii) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

(vii) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao “Fator DI” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) dias úteis que antecedem a primeira Data de Integralização dos CRI; e

(viii) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis;

(ix) Define-se como período de capitalização da Remuneração com relação a cada Série (“Período de Capitalização”): para o primeiro Período de Capitalização das Debêntures de cada Série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), e, para o caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), conforme o caso e termina na Data de Pagamento correspondente ao período em questão (exclusive), conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, Resgate Antecipado Total ou Vencimento Antecipado, conforme o caso.

5.19.7 No caso de indisponibilidade temporária ou não divulgação da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelo Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.19.8 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para da Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os titulares dos CRI na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI definam, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”). Até a deliberação desse novo parâmetro

de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, conseqüentemente, para os CRI.

5.19.9 Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a cláusula 5.19.6 acima, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

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

5.19.11 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV a esta Escritura de Emissão.

5.20 Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.

5.21 Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures de uma mesma série ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo que o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 01 de dezembro de 2026 (inclusive).

5.21.1 A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total por meio de comunicação endereçada à Debenturista da respectiva Série e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos

termos desta Escritura (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, incluindo: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série e do efetivo pagamento ao Debenturista, a qual deverá ser um Dia Útil; e **(ii)** demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento do Debenturista.

5.21.2 O valor a ser pago ao Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e posteriormente repassado aos Titulares dos CRI pelo Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data do data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iii)** de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Resgate Debêntures”):

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

“VP” é o somatório do valor presente das parcelas posteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado da seguinte forma:

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

“VNEk” é o valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

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

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

“n” é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo “n” um número inteiro.

“nk” é o número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

5.21.3 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme adiante definido), ou pelo detentor dos créditos por ela representados.

5.21.4 As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.22 Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A Emissora poderá, a qualquer momento a contar da data de divulgação do comunicado de encerramento da oferta dos CRI, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das Séries (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).

5.22.1 A Emissora deverá encaminhar comunicado ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data prevista para o efetivo resgate, informando sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado”), o qual deverá incluir:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e o pagamento das Debêntures, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (ii) menção que o montante total a ser pago pela Emissora a título de resgate, corresponderá ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação; e (b) de eventual prêmio de resgate que poderá ser oferecido aos titulares de Debêntures, a exclusivo critério da Emissora; e

(iii) demais informações relevantes para a realização do resgate das Debêntures necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à sua adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”).

5.22.2 A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, o Debenturista terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Emissora se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, sendo certo que a adesão do Debenturista dependerá da adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos abaixo e observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

5.22.3 Em caso de adesão de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos CRI em circulação detidos por Titulares de CRI que manifestaram interesse em aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o Debenturista deverá promover o resgate da totalidade dos CRI da respectiva Série, e a Emissora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures da respectiva Série. Em caso de adesão de Titulares de CRI em percentual menor que 80% (oitenta por cento), a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser cancelada e o Debenturista deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento, nos termos previstos no Termo de Securitização.

5.22.4 Caso o Debenturista não se manifeste no prazo estabelecido na Cláusula 5.22.2, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.22.5 O valor a ser pago pela Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, a ser pago pelo Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, deverá corresponder ao valor previsto no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, calculado sobre a totalidade das Debêntures, tendo em vista que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures não poderá ser parcial.

5.22.6 As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.22.7 A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá abranger a totalidade das Debêntures da respectiva Série.

5.22.8 A Emissora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

5.23 Aquisição Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Emissora.

5.24 Amortização Extraordinária Facultativa. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (“Amortização Extraordinária”).

Facultativa”), devendo o Debenturista realizar a amortização extraordinária do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI na mesma proporção (“Amortização Extraordinária dos CRI”), sendo que a Amortização Extraordinária Facultativa poderá ocorrer a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 01 de dezembro de 2026 (inclusive).

5.24.1 A Emissora não poderá realizar a Amortização Extraordinária Facultativa em percentual superior a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Debêntures.

5.24.2 Observado o previsto na Cláusula 5.24.1 acima, em especial, o percentual limite, a Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada mediante o envio pela Emissora de comunicação endereçada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão (“Comunicação de Amortização Facultativa”), com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo: (i) a data para a realização da amortização das Debêntures e do efetivo pagamento à Debenturista; (ii) o percentual do saldo devedor das Debêntures que será amortizado; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento do Debenturista.

5.24.3 O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, e posteriormente repassada aos Titulares de CRI pelo Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, será, em relação às Debêntures, equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, se houver; e (iii) de um prêmio equivalente a (1) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; (2) 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) contados da Data de Emissão; e (3) 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra entre o 49º (quadragésimo nono) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) (inclusive) contados da Data de Emissão; em qualquer dos casos, incidente sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pela *duration* em anos, remanescente das Debêntures, conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Amortização Extraordinária Debêntures”):

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VP = somatório do valor presente das parcelas posteriores à data da Amortização Antecipada Facultativa, calculado da seguinte forma:

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

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Debêntures, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário objeto da amortização extraordinária, conforme o caso.

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

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

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

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

5.24.4 O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizado no âmbito da B3 e de acordo com seus procedimentos operacionais ou por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3, conforme o caso.

5.24.5 A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa será irrevogável e irretratável e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

5.25 Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.26 Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de

qualquer dos demais Documentos da Operação serão realizados pela Emissora na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 97859-6, mantida na agência nº 3100-5 do Itaú Unibanco S.A. (341), vinculada aos CRI (“Conta Centralizadora”).

5.27 Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão, “Dia Útil” significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

5.28 Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso (“Encargos Moratórios”).

5.29 Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

5.30 Tributos. A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos e remuneração devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação as Debêntures. Referidos tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de tais tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável

pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora terá a faculdade de, alternativamente e a seu exclusivo critério, arcar com tais tributos, de forma que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos originalmente, ou promover o resgate antecipado total das Debêntures, nos termos previstos na cláusula 5.30.2, itens “a” e “b”, respectivamente.

5.30.1 Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

5.30.2 Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a remuneração dos CRI, nos termos da cláusula 5.30.1 acima, ou sobre as Debêntures, nos termos da cláusula 5.30 acima, a Emissora deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério:

- (a) arcar com tais tributos, na medida em que seja a responsável tributária conforme estabelecido pela legislação tributária, acrescentando tais valores no pagamento da remuneração dos CRI e das Debêntures, de modo que o Debenturista e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou
- (b) promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção, pagamento ou majoração referido acima, pelo Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido (“Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo”), observado que, durante o prazo de 90 (noventa) dias mencionado neste item, a Emissora continuará responsável pelo pagamento de referidos tributos.

5.30.3 O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Emissora, por escrito, dirigida ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.30.4 Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: **(i)** a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; **(ii)** o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.

5.30.5 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emissora o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, e acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação (“Montante Devido Antecipadamente”), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”).

6.1.1 Vencimento Antecipado Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial (“Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (a)** inadimplemento, pela Emissora, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado da ocorrência do inadimplemento;
- (b)** invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão, 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;
- (c)** na hipótese de a Emissora 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, extrajudicial ou arbitral, as Debêntures, essa Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;
- (d)** na hipótese de a Emissora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico tentarem ou praticarem qualquer ato judicial ou arbitral visando revisar as Debêntures, essa Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

- (e)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim;
- (f)** **(a)** liquidação, dissolução total ou parcial, ou extinção da Emissora, seja por ato voluntário ou na hipótese de 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)** decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer das SPE Investidas; **(c)** pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou de qualquer das SPE Investidas; ou **(d)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou de qualquer das SPE Investidas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- (g)** transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h)** caso a Emissora deixe de ser companhia aberta;
- (i)** declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Emissora (1) contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior; e/ou (2) contraídas fora do mercado financeiro e/ou de capitais em valor individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante, ou seu equivalente em outras moedas;
- (j)** declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras das SPE Investidas, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (k)** 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 ou pecuniária da Emissora e/ou das SPE Investidas, contraída no mercado financeiro e/ou de capitais, no mercado local ou internacional, não previstas nesta Escritura 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 Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; 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;

- (l) não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor;
- (m) condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a crimes ambientais e/ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil da Emissora e/ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico;
- (n) distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (o) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima, ou caso a Emissora utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos; e/ou
- (p) caso a Escritura de Emissão seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma extinta.

6.1.2 Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na cláusula 6.1.3 abaixo ("Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

- (a) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura 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;
- (b) caso qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação seja falsa, enganosa, incorreta ou insuficiente;

- (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 Emissora e as SPE Investidas, 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 Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;
- (d) existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, sequestro, indisponibilidade, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Emissora e as SPE Investidas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;
- (e) interrupção das atividades da Emissora por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos ininterruptos ou não, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (f) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emissora e/ou as SPEs Investidas, que afete de forma adversa a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Emissora, 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;
- (g) alteração, transferência e/ou cessão do controle da Emissora, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- (h) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Emissora, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Emissora (de tal forma que a Emissora seja a incorporadora) de qualquer de suas controladas; ou (b) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;

- (i) redução de capital social da Emissora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (j) alteração do objeto social da Emissora e, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal desenvolvida pela Emissora;
- (k) inobservância pela Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Emissora e/ou sociedades de seu Grupo Econômico, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável (em conjunto "Legislação Anticorrupção");
- (l) inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido) pela Emissora ou por qualquer de suas controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), controladoras, coligadas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, em especial, mas não se limitando a, a legislação e a regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente;
- (m) caso a Emissora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico comprovadamente incentive, de qualquer forma, a prostituição ou utilize em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (n) protesto de títulos contra a Emissora e/ou contra as SPE Investidas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Emissora, ou R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas 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 ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s), no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis do referido protesto;
- (o) suspensão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos, desde que Emissora comprove não decorrer de imperícia, imprudência ou negligência dela e outros motivos comprovadamente fora do controle da Emissora;
- (p) se qualquer um dos Empreendimentos Imobiliários for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, sinistros de

seguros, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário;

- (q) não observância, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros abaixo (“Índices Financeiros”), a serem apurados pela Emissora e verificados pelo Auditor Independente (conforme abaixo definido), anualmente, e acompanhado pela Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Securitizadora, do cálculo do Índice Financeiro, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Emissora, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 (“Demonstrações Financeiras da Emissora”):

$$\frac{(\text{Dívida Corporativa – Caixa e Equivalente de Caixa}) + \text{Contas a pagar por aquisição de terrenos}}{\text{Patrimônio Líquido}} < \text{ou} = 0,50.$$

**Deverá ser desconsiderado o financiamento à produção para o cálculo indicado acima.*

Onde:

“Dívida Corporativa”: empréstimos e financiamentos, excluindo-se o financiamento à produção, conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

“Caixa e Equivalente de Caixa”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

“Contas a pagar por aquisição de terrenos”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

“Patrimônio Líquido”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

- (r) caso haja o rebaixamento da classificação de risco dos CRI, em escala nacional, para classificação inferior a “brBB” pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. e agências de porte Moody’s e Fitch Ratings.

6.1.3 As Debêntures vencerão antecipadamente de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência ou da conclusão de eventuais prazos de cura sem solução pela Emissora, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo **não** vencimento antecipado das Debêntures e,

consequentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão.

6.1.4 Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.1.3 acima: (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão.

6.1.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Emissora, nos termos da Cláusula 10 abaixo, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.1.6 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: **(i)** quaisquer custos ou despesas devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens “(ii)” e “(iii)” abaixo; **(ii)** Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; **(iii)** Remuneração das Debêntures; e **(iv)** saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.1.7 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima deverá ser comunicada pela Emissora ao Debenturista, em até 2 (dois) dias corridos contados da sua ocorrência. O descumprimento pela Emissora da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá

o Debenturista de, a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

6.1.8 Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, nos termos previstos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicada nesta Escritura de Emissão.

6.2 Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relativos às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Emissora ao Debenturista, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

7.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i)** fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva publicação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, auditadas por auditor independente registrado na CVM dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (“Auditor Independente”), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM (“Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora”);
- (ii)** fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, a memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, bem como os valores do enquadramento na nota explicativa, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou à Securitizadora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
 - (b)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso (i) acima, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (i) a veracidade dos Índices Financeiros; (ii) que

permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (iii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

- (c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos ao Debenturista;
- (d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência, comunicado acerca da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
- (f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Emissora de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”);
- (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;
- (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos;
- (j) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de utilização integral dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Emissora acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima; e

- (k) enviar o relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco (conforme adiante definido) nos termos da cláusula 11.1 no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento;
- (l) todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”) que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;
- (m) cópia dos avisos aos debenturistas, fatos relevantes, conforme definidos na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 44”), assim como atas de suas assembleias ou reuniões de órgãos societários que, de alguma forma, envolvam interesse da Debenturista, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem (ou deveriam ter sido) publicados e disponibilizar em sua página na internet tais documentos, caso exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis;
- (iii) cumprir, e fazer com que as SPEs Investidas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral e cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (iv) manter, e fazer com que as SPEs Investidas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Emissora ou pelas SPEs Investidas, conforme o caso, pelos meios legais aplicáveis no prazo legal e não resulte em Efeito Adverso Relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;
- (v) manter, e fazer com que as SPEs Investidas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- (vi) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor (e, nos casos em que apropriado, renovar de modo tempestivo), todas as autorizações necessárias à

celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

- (vii)** obter, manter e conservar em vigor (e, nos casos em que apropriado, renovar de modo tempestivo), bem como fazer com que as SPEs Investidas obtenham, mantenham e conservem em vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças, permissões e alvarás necessários à implantação, desenvolvimento e operação dos Empreendimentos Imobiliários;
- (viii)** não utilizar os recursos oriundos da Emissão em atividades para as quais não possua ou para as quais as SPEs Investidas não possuam, conforme aplicável, a licença ambiental, válida e vigente, exigida pelas Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido) e pela Legislação Anticorrupção;
- (ix)** obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças) previstos nas normas de proteção ambiental e/ou trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional relacionados à operação da Emissora e das SPEs Investidas, atestando o seu cumprimento e mantendo as licenças e outorgas em pleno vigor e eficácia, bem como a informar aos investidores, sobre a existência de manifestação desfavorável de qualquer autoridade;
- (x)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
- (xi)** assegurar e defender o Debenturista, de forma tempestiva, contra qualquer ato, ação, reivindicação, procedimento ou processo de terceiros de que tenha conhecimento e que possa afetar negativa e comprovadamente, no todo ou em parte, a validade ou eficácia desta Escritura de Emissão ou das Debêntures;
- (xii)** contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Auditor Independente;
- (xiii)** realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (xiv)** notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre a convocação de qualquer Assembleia Geral de Debenturista realizada pela Emissora;
- (xv)** convocar, nos termos desta Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;

- (xvi) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- (xvii) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;
- (xviii) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às fazendas federal, estadual ou municipal, exceto por aqueles contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa e que não resultem em Efeito Adverso Relevante;
- (xix) cumprir, e fazer com que sociedades do seu Grupo Econômico cumpram, a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive a pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, ao não incentivo à prostituição e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xx) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando, a celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxi) orientar seus fornecedores e prestadores de serviço para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
- (xxii) cumprir, e fazer com que suas controladoras, controladas, coligadas e seus respectivos administradores e empregados, no estrito exercício de suas respectivas funções de administradores e empregados, agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; **(b)** seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; **(c)** abstém-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; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; **(f)** realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e **(g)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

(xxiii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Emissora, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora **(a)** para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Legislação Anticorrupção; ou **(f)** em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xxiv) não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

- (xxv)** apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades;
- (xxvi)** destinar os recursos da Operação de Securitização conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (xxvii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista;
- (xxviii)** não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão e à Oferta em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o disposto na Resolução CVM 160;
- (xxix)** proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
- (xxx)** abster-se, até a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta, de (i) revelar informações relativas à Oferta, exceto o que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (ii) utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados à Operação de Securitização;
- (xxxi)** tomar todas as medidas e arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; e (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão e à Oferta, tais como esta Escritura de Emissão e a RCA da Emissora;
- (xxxii)** contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às expensas da Emissora, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nos documentos da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços relacionados à Operação de Securitização, a B3 e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como realizar todas e quaisquer outras providências necessárias à manutenção da validade e exequibilidade das Debêntures, bem como para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;
- (xxxiii)** cumprir com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (xxxiv)** observar o disposto na Resolução CMN 5.118 e em qualquer norma, resolução ou regulamentação que a complemente, altere ou substitua; e

(xxxv) manter contratada durante todo o prazo de vigência da Debêntures, às suas expensas, a Agência de Classificação de Risco, devendo, ainda, divulgar em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet, ou permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI.

7.2 Sem prejuízo das obrigações previstas nesta Cláusula 7, a Emissora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI (“Partes Indenizáveis”) por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, prejuízos, desembolsos, penalidades, multas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) (“Perda”) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência **(i)** do descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte; **(ii)** de falsidade ou omissão (neste caso, dolosa) contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação dos quais é parte; **(iii)** ação ou omissão dolosa da Emissora; e/ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Documentos da Operação.

7.2.1 A Emissora reembolsará as Partes Indenizáveis, ou pagará o montante total pago ou devido pelas Partes Indenizáveis como resultado de qualquer Perda em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação feita pela Parte Indenizável nesse sentido.

7.3 A Emissora obriga-se, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, a manter válidas e eficazes, conforme aplicável, as declarações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão.

8 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1 Caso a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão houver mais de um titular das Debêntures, o conjunto destes titulares será considerado alcançado e incluído na definição de “Debenturista” prevista nesta Escritura de Emissão. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

8.2 A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser individualizada por Série ou conjunta, sendo que: (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos de uma das Séries e não afetar adversamente os direitos das demais Séries, quais sejam: (a) alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo, mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário, (2) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, (3) Data de Vencimento, e (4) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e/ou Prêmio de Resgate das Debêntures e/ou Oferta de Resgate Antecipado da respectiva Série; (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva

Assembleia Geral de Debenturista será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e (ii) quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral de Debenturista, conforme previstos nesta Escritura de Emissão; (b) obrigações da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão; (c) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista; (d) alteração de redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento ou sua supressão; (e) renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos da Debenturista, então será realizada Assembleia Geral de Debenturista conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

8.3 Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou **(ii)** ainda que instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI (estes últimos observados o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Emissora para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme disposto no Termo de Securitização.

8.4 A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; ou **(ii)** pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação.

8.5 A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

8.6 A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, 21 (vinte e um) dias para a primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias para a segunda convocação.

8.7 A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

8.8 Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures em Circulação.

8.9 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturistas exceto **(i)** quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas ou **(ii)** quando formalmente solicitado pelo Debenturista, hipóteses em que a presença da Emissora será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Emissora ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturistas, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.

8.10 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

8.11 Exceto se de outra forma disposto nesta Escritura de Emissão, as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures que representem: **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação, e **(ii)** em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures presentes, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos titulares de Debêntures em Circulação.

8.12 As deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas sobre a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), deverão ser aprovadas: **(i)** em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação e **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures presentes, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Debêntures em Circulação.

8.13 Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

8.14 Para efeitos de quórum de Assembleia Geral de Debenturistas, consideram-se, "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação da respectiva série, conforme o caso, excluídas aquelas Debêntures: **(i)** mantidas em tesouraria pela Emissora; ou **(ii)** de titularidade de: (a) empresas controladas pela ou coligadas da Emissora (diretas ou indiretas); (b) acionistas controladores (ou grupo de controle) (direta ou indiretamente) e sociedades sob controle comum da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e (c) diretores ou conselheiros da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

8.15 As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta

Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

8.16 Ressalvado o previsto no Termo de Securitização relativo ao não resgate antecipado dos CRI e, conseqüentemente, o não vencimento antecipado das Debêntures, as deliberações para a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: **(i)** às alterações das datas e taxas de amortização das Debêntures previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão; **(ii)** às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; **(iii)** às alterações das datas e taxas de Remuneração das Debêntures previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão; **(iv)** à alteração ou exclusão dos Eventos de Inadimplemento; **(v)** ao resgate antecipado das Debêntures; e/ou **(vi)** à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão; serão tomadas por titulares das Debêntures que representem, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente.

8.17 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9 DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1 A Emissora, neste ato e conforme aplicável, na Data de Emissão e em cada Data de Integralização declara que:

- (i)** é sociedade devidamente organizada, constituída, em funcionamento e validamente existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação em vigor, e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, de modo que esta Escritura de Emissão constituem obrigações lícitas, válidas, legais, exequíveis e vinculantes, de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo para a celebração desta Escritura de Emissão;
- (iii)** os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e conferidos de acordo com os respectivos documentos societários;

- (iv) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes, exequíveis e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes às Debêntures e ao CRI;
- (vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão **(a)** não infringem o estatuto social da Emissora; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer ônus; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- (viii) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (x) tem integral ciência da forma e condição de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (xi) os documentos e informações fornecidos ao Debenturista **(a)** são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, **(b)** estão atualizados até a data em que foram fornecidos e **(c)** incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
- (xii) as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 representam adequadamente a

posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos, e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;

- (xiii) está, assim como as sociedades de seu Grupo Econômico, conforme aplicável, estão, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- (xiv) está, assim como os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas, conforme aplicável, estão, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo não pagamento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xv) possui, assim como os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto **(a)** se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Emissora ou SPEs Investidas, conforme o caso, por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em Efeito Adverso Relevante; **(b)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
- (xvi) cumpre, e faz com que as sociedades de seu Grupo Econômico e seus respectivos empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; **(b)** seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; **(c)** abstém-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; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta

Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; **(f)** realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e **(g)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

- (xvii)** não existem, nesta data, contra a Emissora ou contra as sociedades de seu Grupo Econômico, conforme aplicável, violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição;
- (xviii)** não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
- (xix)** possui, assim como os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas possuem, justo título de todos os seus bens;
- (xx)** mantém, assim como os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas, conforme aplicável, mantém, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
- (xxi)** desconhece a existência, inclusive em relação ao seu Grupo Econômico e aos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, de **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha ou que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (xxii)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (xxiii)** a Emissora, os Empreendimentos Imobiliários e as SPEs Investidas, conforme o caso, possuem todas as autorizações, aprovações, licenças, permissões e alvarás necessários à implantação, desenvolvimento e operação dos Empreendimentos Imobiliário; e

- (xxiv) está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

9.2 A Securitizadora, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Integralização, declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;
- (v) os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
- (vi) **(a)** possui registro atualizado junto à CVM, **(b)** não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como **(c)** até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
- (vii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão;

- (viii) os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (x) cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas, coligadas e seus respectivos empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; **(b)** seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; **(c)** abstém-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; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
- (xi) não existem, nesta data, contra a Securitizadora, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

9.3 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, as Partes se obrigam a comunicar à outra Parte em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência acerca de tal fato.

10 DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA

10.1 As despesas abaixo listadas (em conjunto, “Despesas”) serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Emissora. As despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (“Despesas Flat”), serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Emissora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Emissora, com recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), sendo que os valores da remuneração devida aos Coordenadores serão devidos e pagos nos termos previstos no Contrato de Distribuição:

- (i) Despesas Iniciais: São as despesas listadas no Anexo IV, as quais serão pagas com recursos da integralização dos CRI:
 - (a) Todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
 - (b) Remuneração da Securitizadora, referente à emissão dos CRI, conforme detalhado no Anexo VI; e (b) a Securitizadora, referente à gestão da administração do patrimônio separado, conforme detalhado no Anexo VI; sendo que ambas serão pagas à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, a ser descontada, pela Securitizadora, do pagamento do Valor do Principal, acrescida dos devidos tributos;
 - (c) Remuneração inicial da auditoria, conforme detalhado no Anexo VI, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescida dos devidos tributos;
 - (d) Remuneração inicial do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI, conforme detalhado no Anexo VI, a ser paga mensalmente e no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescido dos devidos tributos;
 - (e) Remuneração da B3, conforme legislação vigente;
 - (f) Remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, sendo pagas em parcelas: (a) referente à implantação dos CRI, conforme detalhado no Anexo VI; (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais, conforme detalhado no Anexo VI. Todas estas parcelas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, serão acrescidas dos devidos tributos, conforme previsto no Termo de Securitização;
 - (g) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, sendo pagas em parcelas: (a) referente à implantação e registro das CCI, conforme detalhado no Anexo VI; (b) referente à custódia da CCI, conforme detalhado no Anexo VI, sendo que a

primeira parcela, flat, será paga na data da integralização do CRI perfazendo o valor, conforme detalhado no Anexo VI;

- (h)** Remuneração dos assessores legais da Oferta, conforme detalhado no Anexo VI, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI - este valor já está com acréscimo dos devidos tributos;
 - (i)** Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.
- (ii)** Despesas Recorrentes:
- (a)** Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais conforme detalhado no Anexo VI, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos 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;
 - (b)** Remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante (conforme definidos no Termo de Securitização) conforme detalhado no Anexo VI, em parcelas mensais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;
 - (c)** Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia da CCI, os valores: (i) pela custódia da CCI no sistema de negociação será devido à título de custódia das CCI, conforme detalhado no Anexo VI, a serem pagos anualmente, na data-base de assinatura do presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais parcelas devidas na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total do CRI, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva acumulada do IPCA,. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os

seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

- (d) Remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a parcelas anuais, conforme detalhado no Anexo VI, sendo a primeira parcela devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais; (ii) parcela única, conforme detalhado no Anexo VI, a título de implantação, a qual deverá ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data; e (iii) pela verificação da destinação dos recursos dos CRI, o valor semestral conforme detalhado no Anexo VI, devendo a primeira parcela ser paga em 30 de abril de 2025, e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até a comprovação total da destinação dos recursos. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais dos Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das garantias, conforme aplicável; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;
- (e) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial conforme detalhado no Anexo VI, por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em

decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (f) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos titulares dos CRI; e 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.

(iii) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI:

- (a) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emissora;
- (b) 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 dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (c) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (d) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (e) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (f) Despesas acima, de responsabilidade da Emissora, que não pagas por esta.

- (iv)** Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 9.514, caso o patrimônio separado dos CRI 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.
- (v)** Reestruturação:

 - (a)** Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Debenturista, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Debenturista dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista no item II (a), acima. O valor de tal remuneração estará limitado a, no máximo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Também deverão ser arcados da forma prevista no item II (a) acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Debenturista.
 - (b)** Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) o conseqüente resgate antecipado dos CRI.
- (vi)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização observado, entretanto, que quaisquer despesas não especificamente previstas nesta Cláusula 10.1 acima de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, exceto as despesas realizadas para assegurar os interesses dos Investidores, e exceto caso esteja em curso algum inadimplemento;
- (vii)** honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de

forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

- (viii)** emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;
- (ix)** custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Emissora;
- (x)** despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Emissora;
- (xi)** despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xii)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (xiii)** remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, conforme detalhado no Anexo VI, por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria.

Estas despesas serão pagas até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.2 A Securitizadora deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), em montante total de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para arcar com as despesas previstas na cláusula 10.1.

10.2.1 Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante a retenção de recursos, na forma prevista na cláusula 10.1.1 acima; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante de, no mínimo, R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”) referente ao Fundo de Despesas.

10.2.2 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Emissora neste sentido, a Emissora deverá recompor o Fundo de Despesas até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação.

10.3 Será constituído e mantido, durante toda a vigência das Debêntures, um fundo de reserva, em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Emissora assumidas nos Documentos da Operação, durante a vigência dos CRI, no montante inicial de R\$ 2.045.517,00 (dois milhões, quarenta e cinco mil, quinhentos e dezessete reais) (“Fundo de Reserva”).

10.3.1 O Fundo de Reserva será constituído, inicialmente, mediante retenção de recursos decorrentes da primeira integralização dos CRI. Até a liquidação integral dos CRI, o Fundo de Reserva deverá corresponder, no mínimo, ao valor correspondente a 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”).

10.3.2 Caso, em qualquer momento, os recursos do Fundo de Reserva sejam inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, fica a Emissora 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 Emitente à Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao recebimento da referida notificação.

10.3.3 Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

10.3.4 Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Emissora a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Securitizadora.

10.4 Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou (ii) que não são devidas pela Emissora. Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 10.3 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula 10.2 serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

10.5 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor inadimplido, calculados *pro rata* temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo

pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) do valor inadimplido; e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

10.6 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora.

10.7 As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Emissora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

10.8 Considerando que a responsabilidade da emissora dos CRI se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 10.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

10.9 O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference*

call; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

11 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1 A Emissora contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI no âmbito da Emissão, devendo ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Agência de Classificação de Riscos deverá atribuir, no mínimo, o *rating* preliminar "A+" aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender a Resolução CVM 60, ou regulamentação vigente da CVM. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA.

11.2 O Debenturista neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, o relatório de classificação de risco da Agência de Classificação de Risco atualizado, bem como se obriga a dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu *website*.

12 COMUNICAÇÕES

12.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

I. para a Emissora:

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Alameda Santos, 700, 5º andar

CEP: 01418-002, São Paulo/SP

At.: Thais Nogueira Alonso | Departamento de Mercado de Capitais e RI

Telefone: (11) 4810-0500 | (11) 4810-0582

E-mail: thais.alonso@mitrerealty.com.br | ri@mitrerealty.com.br

II. **para o Debenturista:**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

CEP 05.501-900 - São Paulo, SP

At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo

Telefone: + 55 (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

12.2 As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de "aviso de entrega e leitura".

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

12.4 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

13 DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

13.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a arquivamento perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 2.2 acima.

13.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

13.4 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2.1. acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de

Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.

13.5 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.

13.6 Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, conforme decisão judicial transitado em julgado.

13.7 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão não serão passíveis de compensação.

13.8 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

13.8.1. A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista ("Partes Indenizáveis"), contra quaisquer demandas, obrigações, perdas, danos diretos (excluídos lucros cessantes ou danos à imagem) apurados judicialmente, conforme determinado por sentença condenatória transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente, sofridos pelas Partes Indenizáveis originados ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão; (ii) ação ou omissão da Emissora relacionada à Oferta, conforme aplicável; (iii) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Emissora, pelo Ministério Público, pelos titulares dos CRI e/ou terceiros com o fim de discutir a Escritura de Emissão; ou (iv)

comprovada violação da Legislação Socioambiental pela Debenturistas, inclusive requerendo a exclusão das Partes Indenizáveis do polo passivo da demanda, conforme aplicável, e arcando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses das Partes Indenizáveis, incluindo honorários advocatícios razoáveis de eventual patrono das Partes Indenizáveis para defesa de seus direitos.

13.9 As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

13.10 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

13.11 A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

13.12 A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a divulgar todos os dados e informações das Debêntures, incluindo a cópia das demonstrações financeiras e declaração anual de imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado.

13.13 As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

14 LEI DE REGÊNCIA E FORO

14.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14.2 Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, celebram esta Escritura de Emissão de forma eletrônica, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.

(páginas de assinaturas seguem)

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.)

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSigned by:
FIZELIA ALVES
Assinado por FIZELIA ALVES 1107009807
CPF: 1107009807
Diretoria de Assessoria: 05/12/2024 | 14:42:12 BRT
O: CP-Brasil, OU: Proterid
C: BR
Diretor: AC Camargo SFB 03
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSigned by:
Adrya Carla Lago
Assinado por RODRIGO COELHO CASALI 1362171766
CPF: 1362171766
Diretoria de Assessoria: 05/12/2024 | 03:45:41 BRT
O: CP-Brasil, OU: Votorantim
C: BR
Diretor: AC Camargo SFB 03
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:
CPF:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
896EF32C9492474...

Nome:
CPF:
Cargo:

DocuSigned by:
Olavo Nigel Sapchenko Anfelli Meyer
B05B3427B6464E2...

Nome:
CPF:
Cargo:

ANEXO I

Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrículas	RGI	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
Melo II	Rua Melo Alves, 508, CEP 01417-010	67.145 18.866 23.169 20.487 9.879	13° RGI	Não	Não
Capote II	Rua Capote Valente, 989, CEP 05409-002	59.371 59.372 59.373 59.359 60.235 59.377 27.865 89.576 107.611 59.328 47.057 72.627 65.406	13° RGI	Não	Não

		90.240			
		52.754			
		48.663			
		27.679			
		49.638			
		91.147			
		Transcrição n°			
		4.249			
		33.423			
		105.607			
		89.911			
		72.764			
		43.564			
		80.202			
		65.940			
		59.368			
		59.366			
		59.370			
		59.374			
		59.380			
		59.360			
		59.369			
		59.367			
		59.375			
		59.365			
		59.363			
		60.236			
		59.376			
		59.361			

Vieira	Rua Vieira de Morais, 1752, CEP 04617-006	56.082 190.481 50.912 32.357 109.007 109.006 109.005 109.004 109.003 109.002 109.001	15° RGI	Não	Não
Alvaro de Abreu	Rua Alvaro de Abreu, 193, CEP 02039-000	61.443 759 158.959 67.263 96.547 96.546 64.633 156.769	3° RGI	Não	Não
Afonso	Alameda Afonso Schmidt, 493, CEP 02450-000	133.469 133.258 12.878 26.495 75.840 14.657 13.536 130.076 47.266 18.464	3° RGI	Não	Não

<p>Pensilvania</p>	<p>Rua Pensilvania, 491, CEP 04564-001</p>	<p>51.138 TR 81.391 12.846 39.570 143.671 155.603 137.552 6.103 83.204 83.205 83.206 83.207</p>	<p>15° RGI</p>	<p>Não</p>	<p>Não</p>
<p>Madre de Deus</p>	<p>Rua Madre de Deus, 1517, CEP 03119-001</p>	<p>203.897 48.628 49.687 75.609 40.084 TR 90.547 15.476, 15.477, 34.753, 113.935 e 151.024 34.753</p>	<p>7° RGI</p>	<p>Não</p>	<p>Não</p>

ANEXO II

Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos

Despesas a serem incorridas pela Emissora para futuro pagamento de aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários, totalizando o montante de R\$ 157.251.608,11 (cento e cinquenta e sete milhões, duzentos e cinquenta e um mil, seiscentos e oito reais e onze centavos).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)

IMÓVEL LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Melo II	24.127.728,32	N / A	24.127.728,32	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Capote II	33.802.125,34	19.500,00	33.782.625,34	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Vieira	9.826.511,32	N / A	9.826.511,32	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Alvaro de Abreu	12.827.613,01	2.080.000,00	12.827.613,01	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Afonso	27.674.733,33	N / A	N / A	N / A	6.363.333,33	21.311.400,00	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Pensilvania	27.157.182,50	N / A	N / A	1.609.432,50	25.547.750,00	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A
Madre de Deus	21.835.714,29	N / A	N / A	N / A	21.835.714,29	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A	N / A

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo,

observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Exercício Social	Montante Utilizado (em milhões)
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	739.542.769,19
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	746.371.009,65
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	720.682.191,16
Total	2.206.595.970,00

ANEXO III

Modelo de Relatório de Destinação de Recursos

Ref.: 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A (“Emissão”)

Período de [•] a [•]:

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 24902, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 07.882.930/0001-65, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), vêm, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R\$[•] ([•]) dos recursos relativos ao “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, aos Empreendimentos Imobiliários conforme abaixo descritos e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou] comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento das parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Possui Habite-se?	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção, reforma ou aluguel)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R\$ [●]	
Valor total desembolsado à Emissora									R\$ [●]	
Saldo a destinar									R\$ [●]	
Valor Total da Oferta									R\$ [●]	

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emissora 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 Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

ANEXO IV
Cronograma de Pagamentos Debêntures Primeira Série

Cronograma de Pagamentos Debêntures - 1ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	02/01/2025	0,0000%	SIM
2	03/02/2025	0,0000%	SIM
3	05/03/2025	0,0000%	SIM
4	01/04/2025	0,0000%	SIM
5	02/05/2025	0,0000%	SIM
6	02/06/2025	0,0000%	SIM
7	01/07/2025	0,0000%	SIM
8	01/08/2025	0,0000%	SIM
9	01/09/2025	0,0000%	SIM
10	01/10/2025	0,0000%	SIM
11	03/11/2025	0,0000%	SIM
12	01/12/2025	0,0000%	SIM
13	02/01/2026	0,0000%	SIM
14	02/02/2026	0,0000%	SIM
15	02/03/2026	0,0000%	SIM
16	01/04/2026	0,0000%	SIM
17	04/05/2026	0,0000%	SIM
18	01/06/2026	0,0000%	SIM
19	01/07/2026	0,0000%	SIM
20	03/08/2026	0,0000%	SIM
21	01/09/2026	0,0000%	SIM

22	01/10/2026	0,0000%	SIM
23	03/11/2026	0,0000%	SIM
24	01/12/2026	0,0000%	SIM
25	04/01/2027	0,0000%	SIM
26	01/02/2027	0,0000%	SIM
27	01/03/2027	0,0000%	SIM
28	01/04/2027	0,0000%	SIM
29	03/05/2027	0,0000%	SIM
30	01/06/2027	0,0000%	SIM
31	01/07/2027	0,0000%	SIM
32	02/08/2027	0,0000%	SIM
33	01/09/2027	0,0000%	SIM
34	01/10/2027	0,0000%	SIM
35	01/11/2027	0,0000%	SIM
36	01/12/2027	30,0000%	SIM
37	03/01/2028	0,0000%	SIM
38	01/02/2028	0,0000%	SIM
39	01/03/2028	0,0000%	SIM
40	03/04/2028	0,0000%	SIM
41	02/05/2028	0,0000%	SIM
42	01/06/2028	0,0000%	SIM
43	03/07/2028	0,0000%	SIM
44	01/08/2028	0,0000%	SIM
45	01/09/2028	0,0000%	SIM
46	02/10/2028	0,0000%	SIM
47	01/11/2028	0,0000%	SIM
48	01/12/2028	42,8571%	SIM
49	02/01/2029	0,0000%	SIM

50	01/02/2029	0,0000%	SIM
51	01/03/2029	0,0000%	SIM
52	02/04/2029	0,0000%	SIM
53	02/05/2029	0,0000%	SIM
54	01/06/2029	0,0000%	SIM
55	02/07/2029	0,0000%	SIM
56	01/08/2029	0,0000%	SIM
57	03/09/2029	0,0000%	SIM
58	01/10/2029	0,0000%	SIM
59	01/11/2029	0,0000%	SIM
60	03/12/2029	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos Debêntures Segunda Série

Cronograma de Pagamentos Debêntures - 2ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	02/01/2025	0,0000%	SIM
2	03/02/2025	0,0000%	SIM
3	05/03/2025	0,0000%	SIM
4	01/04/2025	0,0000%	SIM
5	02/05/2025	0,0000%	SIM
6	02/06/2025	0,0000%	SIM
7	01/07/2025	0,0000%	SIM
8	01/08/2025	0,0000%	SIM
9	01/09/2025	0,0000%	SIM

10	01/10/2025	0,0000%	SIM
11	03/11/2025	0,0000%	SIM
12	01/12/2025	0,0000%	SIM
13	02/01/2026	0,0000%	SIM
14	02/02/2026	0,0000%	SIM
15	02/03/2026	0,0000%	SIM
16	01/04/2026	0,0000%	SIM
17	04/05/2026	0,0000%	SIM
18	01/06/2026	0,0000%	SIM
19	01/07/2026	0,0000%	SIM
20	03/08/2026	0,0000%	SIM
21	01/09/2026	0,0000%	SIM
22	01/10/2026	0,0000%	SIM
23	03/11/2026	0,0000%	SIM
24	01/12/2026	0,0000%	SIM
25	04/01/2027	0,0000%	SIM
26	01/02/2027	0,0000%	SIM
27	01/03/2027	0,0000%	SIM
28	01/04/2027	0,0000%	SIM
29	03/05/2027	0,0000%	SIM
30	01/06/2027	0,0000%	SIM
31	01/07/2027	0,0000%	SIM
32	02/08/2027	0,0000%	SIM
33	01/09/2027	0,0000%	SIM
34	01/10/2027	0,0000%	SIM
35	01/11/2027	0,0000%	SIM
36	01/12/2027	30,0000%	SIM
37	03/01/2028	0,0000%	SIM

38	01/02/2028	0,0000%	SIM
39	01/03/2028	0,0000%	SIM
40	03/04/2028	0,0000%	SIM
41	02/05/2028	0,0000%	SIM
42	01/06/2028	0,0000%	SIM
43	03/07/2028	0,0000%	SIM
44	01/08/2028	0,0000%	SIM
45	01/09/2028	0,0000%	SIM
46	02/10/2028	0,0000%	SIM
47	01/11/2028	0,0000%	SIM
48	01/12/2028	42,8571%	SIM
49	02/01/2029	0,0000%	SIM
50	01/02/2029	0,0000%	SIM
51	01/03/2029	0,0000%	SIM
52	02/04/2029	0,0000%	SIM
53	02/05/2029	0,0000%	SIM
54	01/06/2029	0,0000%	SIM
55	02/07/2029	0,0000%	SIM
56	01/08/2029	0,0000%	SIM
57	03/09/2029	0,0000%	SIM
58	01/10/2029	0,0000%	SIM
59	01/11/2029	0,0000%	SIM
60	03/12/2029	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos Debêntures Terceira Série

Cronograma de Pagamentos Debêntures - 3ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	02/01/2025	0,0000%	SIM
2	03/02/2025	0,0000%	SIM
3	05/03/2025	0,0000%	SIM
4	01/04/2025	0,0000%	SIM
5	02/05/2025	0,0000%	SIM
6	02/06/2025	0,0000%	SIM
7	01/07/2025	0,0000%	SIM
8	01/08/2025	0,0000%	SIM
9	01/09/2025	0,0000%	SIM
10	01/10/2025	0,0000%	SIM
11	03/11/2025	0,0000%	SIM
12	01/12/2025	0,0000%	SIM
13	02/01/2026	0,0000%	SIM
14	02/02/2026	0,0000%	SIM
15	02/03/2026	0,0000%	SIM
16	01/04/2026	0,0000%	SIM
17	04/05/2026	0,0000%	SIM
18	01/06/2026	0,0000%	SIM
19	01/07/2026	0,0000%	SIM
20	03/08/2026	0,0000%	SIM
21	01/09/2026	0,0000%	SIM
22	01/10/2026	0,0000%	SIM
23	03/11/2026	0,0000%	SIM
24	01/12/2026	0,0000%	SIM

25	04/01/2027	0,0000%	SIM
26	01/02/2027	0,0000%	SIM
27	01/03/2027	0,0000%	SIM
28	01/04/2027	0,0000%	SIM
29	03/05/2027	0,0000%	SIM
30	01/06/2027	0,0000%	SIM
31	01/07/2027	0,0000%	SIM
32	02/08/2027	0,0000%	SIM
33	01/09/2027	0,0000%	SIM
34	01/10/2027	0,0000%	SIM
35	01/11/2027	0,0000%	SIM
36	01/12/2027	30,0000%	SIM
37	03/01/2028	0,0000%	SIM
38	01/02/2028	0,0000%	SIM
39	01/03/2028	0,0000%	SIM
40	03/04/2028	0,0000%	SIM
41	02/05/2028	0,0000%	SIM
42	01/06/2028	0,0000%	SIM
43	03/07/2028	0,0000%	SIM
44	01/08/2028	0,0000%	SIM
45	01/09/2028	0,0000%	SIM
46	02/10/2028	0,0000%	SIM
47	01/11/2028	0,0000%	SIM
48	01/12/2028	42,8571%	SIM
49	02/01/2029	0,0000%	SIM
50	01/02/2029	0,0000%	SIM
51	01/03/2029	0,0000%	SIM
52	02/04/2029	0,0000%	SIM

53	02/05/2029	0,0000%	SIM
54	01/06/2029	0,0000%	SIM
55	02/07/2029	0,0000%	SIM
56	01/08/2029	0,0000%	SIM
57	03/09/2029	0,0000%	SIM
58	01/10/2029	0,0000%	SIM
59	01/11/2029	0,0000%	SIM
60	03/12/2029	100,0000%	SIM

ANEXO V**Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

EMISSORA Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.		C.N.P.J. 07.882.930/0001-65
LOGRADOURO Alameda Santos, nº 700, 5º andar		BAIRRO Jardim Paulista
CEP 01418-002	CIDADE São Paulo	U.F. SP

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 160.000 (cento e sessenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, para colocação privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Emissora e a Virgo Emissora de Securitização ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 06 de dezembro de 2024 ("RCA da Emissora"), cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicadas no jornal "O Dia SP", com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do referido jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), em conformidade com o artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA PRIMEIRA SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA 1ª SÉRIE [=]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00 (mil reais)	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$) R\$ [=]
--	---	---

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA SEGUNDA SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA 2ª SÉRIE [=]
--

VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00 (mil reais)

VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$) R\$ [=]

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA TERCEIRA SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA 3ª SÉRIE [=]
--

VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00 (mil reais)

VALOR TOTAL SUBSCRITO (R\$) R\$ [=]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

<input type="checkbox"/>	Em conta corrente	Banco nº	Agência nº
<input type="checkbox"/>	Moeda corrente nacional		

As Debêntures Primeira Série, Debêntures Segunda Série e Debêntures Terceira Série (conforme definidas na Escritura de Emissão) serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures Primeira Série, Debêntures Segunda Série e Debêntures Terceira Série deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Emissora a ser por ela oportunamente indicada.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de 2024

SUBSCRITOR

CNPJ/MF

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

08.769.451/0001-08

ANEXO VI

Tabela de Despesas

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	R\$ -	R\$ 14.915,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	R\$ -	R\$ 2.979,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	R\$ 39.800,00	0,00%	R\$ 39.800,00	R\$ -	R\$ 39.800,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00	R\$ -	R\$ 1.600,00	0,00%
B3 CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R\$ 4.059,00	0,00%	R\$ 4.059,00	R\$ -	R\$ 4.059,00	0,00%
Hedge Investments	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 40.000,00	11,65%	R\$ 45.274,48	R\$ -	R\$ 45.274,48	0,00%
MonteBravo / XP	Coordenador	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição					0,00%
MonteBravo	Estruturação	FLAT	R\$ 1.883.582,39	19,53%	R\$ 2.340.726,22	R\$ -	R\$ 2.340.726,22	1,46%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 45.000,00	9,65%	R\$ 49.806,31	R\$ -	R\$ 49.806,31	0,03%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.600,00	9,65%	R\$ 3.984,50	R\$ -	R\$ 3.984,50	0,00%
Stocche Forbes	Assessor Legal	FLAT	R\$ 267.500,00	17,00%	R\$ 322.289,16	R\$ -	R\$ 322.289,16	0,20%
Cescon	Assessor Legal	FLAT	R\$ 175.000,00	9,65%	R\$ 193.691,20	R\$ -	R\$ 193.691,20	0,12%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
OT	Agente Fiduciário - 1ª Parcela	FLAT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ -	R\$ 19.351,17	0,01%
OT	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,00%
OT	Instituição Custodiante - 1ª Par	FLAT	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ -	R\$ 7.968,13	0,00%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	R\$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 1.383,51	R\$ -	0,00%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ 7.968,13	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ -	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.600,00	9,65%	R\$ 3.984,50	R\$ 47.814,00	R\$ -	0,03%
ITAU CORRETORA	Escriturador e Liquidante	MENSAL	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00	R\$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$ 3.068,00	0,00%	R\$ 3.068,00	R\$ 36.816,00	R\$ -	0,02%
Total					R\$ 3.102.508,56	R\$ 144.100,02	R\$ 3.057.827,21	1,97%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1FE9BCE941A740D78C720AFB4934C6DC

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI Mitre MB - Escritura de Emissão de Debêntures (SF 09.12.2024) - As...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 81

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Gabriel Mantuano Príncipe Martins

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04.538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

gprincipe@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 187.112.7.205

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gabriel Mantuano Príncipe Martins

Local: DocuSign

09/12/2024 12:08:20

gprincipe@stoccheforbes.com.br

Eventos do signatário

FABRICIO MITRE

assinaturafm@mitrerealty.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 14:41:31

ID: da4d67cb-1fc9-41e5-bc21-f51eb74cd798

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

olavo.meyer@virgo.inc

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 13:35:00

ID: 62eb81c9-1e24-4fdc-b8c9-8919e7b50807

Rodrigo Coelho Cagali

rodrigo.cagali@mitrerealty.com.br

Dir Financeiro

cargo

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/12/2024 09:45:16

ID: c78bef74-6160-42dc-aedf-d57ef6fac6d2

Assinatura

DocuSigned by:

 C8D26F5F01E7448...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 204.199.35.189

DocuSigned by:

 B05B3427B6464E2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.26.244.86

Local da assinatura do provedor:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

DocuSigned by:

 BCB1A438FE1642A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.26.254.199

Registro de hora e data

Enviado: 09/12/2024 12:10:45

Reenviado: 09/12/2024 13:45:24

Visualizado: 09/12/2024 14:41:31

Assinado: 09/12/2024 14:42:17

Enviado: 09/12/2024 12:10:47

Visualizado: 09/12/2024 13:35:00

Assinado: 09/12/2024 13:35:24

Enviado: 09/12/2024 12:10:46

Reenviado: 09/12/2024 13:45:25

Reenviado: 09/12/2024 16:08:00


Reenviado: 09/12/2024 19:18:33

Reenviado: 09/12/2024 20:39:13

Reenviado: 09/12/2024 20:52:09

Visualizado: 10/12/2024 09:45:16

Assinado: 10/12/2024 09:45:45

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/12/2024 13:23:17 ID: b0b5df0a-6f77-4d5a-ba68-9b611a8a4615</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160</p> <p>Local da assinatura do provedor: https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp</p>	<p>Enviado: 09/12/2024 12:10:46 Visualizado: 09/12/2024 13:23:17 Assinado: 09/12/2024 13:23:40</p>

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
<p>David Calcagno david.iensen@mitrerealty.com.br</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/12/2024 14:39:36 ID: 856f8bc7-058f-4bc4-b03c-9b8f32f7e349</p>	<p>Visualizado</p> <p>Usando endereço IP: 204.199.35.189</p>	<p>Enviado: 09/12/2024 14:39:00 Visualizado: 09/12/2024 14:39:36</p>

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/12/2024 12:10:47
Envelope atualizado	Segurança verificada	09/12/2024 14:38:59
Entrega certificada	Segurança verificada	09/12/2024 13:23:17
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/12/2024 13:23:40
Concluído	Segurança verificada	10/12/2024 09:45:46
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

DocuSign Envelope ID: 7FBABC92-863D-48D8-80DA-F33FCBF2E21E

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo



Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico


3ª Comissão Colegiada

CONTROLE INTERNET
034274732-1



CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

<p>DATA DO REGISTRO: JUCESP - SEDE GUICHÊ 10</p> <p>1.0 DEZ 2024</p> <p>PROTOCOLO</p>	<p>INFORMAÇÕES</p> <p>DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º DECRETO 1.800/96</p> <p>NOME EMPRESARIAL</p> <p>MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOE</p>	<p>USO EXCLUSIVO DA JUCESP</p> <p>JUCESP PROTOCOLO 2.851.680/24-9</p> 
---	---	--

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito:

como emitente das CCI (conforme definido abaixo):

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emitente” ou “Securitizadora”); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Instituição Custodiante”).

Sendo a Emitente e a Instituição Custodiante doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”;

Resolvem as Partes celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Devedora (conforme definido abaixo) emitirá 160.000 (cento e sessenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 3 (três) séries, da espécie quirografária, sem garantia fidejussória adicional, para colocação privada (“Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão das Debêntures”), nos termos da Escritura de Emissão (conforme definido abaixo);

- (ii) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), deseja emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante (“CCI”);
- (iii) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 e seu parágrafo único, da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo);
- (iv) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures, aos certificados de recebíveis imobiliários da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, da Securitizadora (“CRI”);
- (v) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.430 e demais normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60, em conformidade com o estabelecido no Termo de Securitização (conforme definido abaixo) (“Emissão”);
- (vi) os CRI de cada uma das Séries serão objeto de oferta(s) pública(s) de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e demais normas legais regulamentares aplicáveis, e serão destinados aos Investidores (conforme definido abaixo), os quais serão os futuros titulares dos CRI; e
- (vii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA I DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

“ANBIMA”	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“ <u>B3</u> ”	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários,

	autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM.
<u>“CCI”</u>	significam, em conjunto, a CCI da 1ª Série, a CCI da 2ª Série e a CCI da 3ª Série.
<u>“CCI da 1ª Série”</u> :	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emitente sob a forma escritural, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série.
<u>“CCI da 2ª Série”</u>	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emitente sob a forma escritural, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série.
<u>“CCI da 3ª Série”</u>	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emitente sob a forma escritural, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 3ª Série.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	significa a conta corrente nº 97859-6, agência nº 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emitente, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	significam os contratos de distribuição de cada série dos CRI, a serem celebrados entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores para reger a distribuição dos CRI.
<u>“Coordenadores”</u>	Significa o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), quando em conjunto com a MONTE BRAVO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, 9º andar, Sala 91, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ sob o nº 50.489.148/0001-00.
<u>“Coordenador Líder”</u>	significa a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132,

	inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	significam os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série e os Créditos Imobiliários da 3ª Série, quando mencionados em conjunto.
<u>“Créditos Imobiliários da 1ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 1ª Série, representados pela CCI da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.
<u>“Créditos Imobiliários da 2ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.
<u>“Créditos Imobiliários da 3ª Série”</u>	significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da 3ª Série, representados pela CCI da 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série ou do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da 3ª Série, conforme o caso, da remuneração das Debêntures da 3ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e por força das Debêntures da 3ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão.

<u>“CRI”</u>	significam os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série, quando mencionados em conjunto.
<u>“CRI da 1ª Série”</u>	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª Série.
<u>“CRI da 2ª Série”</u>	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários da 2ª Série.
<u>“CRI da 3ª Série”</u>	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 3ª da Série.
<u>“CVM”</u>	conforme definido no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u>	significa a data de emissão das Debêntures, qual seja 10 de dezembro de 2024.
<u>“Debêntures”</u>	significam as Debêntures da 1ª Série, as Debêntures da 2ª Série e as Debêntures da 3ª Série, quando mencionadas em conjunto.
<u>“Debêntures da 1ª Série”</u>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia fidejussória adicional, da 1ª (primeira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
<u>“Debêntures da 2ª Série”</u>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia fidejussória adicional, da 2ª (segunda) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
<u>“Debêntures da 3ª Série”</u>	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia fidejussória adicional, da 3ª (terceira) série, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
<u>“Devedora”</u>	significa a MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na CVM sob o nº 24902, categoria “A”, com sede na cidade de

	São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, Cerqueira Cesar, CEP 01.418-002, inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-55 e na JUCESP sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 35.300.547.144.
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u>	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u>	significa os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo I da Escritura de Emissão.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	significa o presente <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> , celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Emitente e a Instituição Custodiante.
<u>“Escritura de Emissão”</u>	significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”</i> , celebrado em 09 de dezembro de 2024, entre a Devedora e a Emitente.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Investidores”</u>	significam os Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30.
<u>“IPCA”</u>	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>“Lei nº 10.931”</u>	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei nº 14.430”</u>	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“Leis”</u>	significam as leis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, a

<u>Anticorrupção</u>	Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act de 2010</i> .
<u>“Patrimônio Separado”</u>	significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização), composto pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos do Termo de Securitização, do artigo 27 da Lei nº 14.430 e do artigo 40 da Resolução CVM 60.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Securitizadora”</u> ou <u>“Emitente”</u>	significa a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Sistema de Negociação”</u>	conforme definido na Cláusula 3.6 abaixo desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Termo de Securitização”</u>	significa o <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”</i> , celebrado em 09 de dezembro de 2024, entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com filial na cidade de 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 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, e seus eventuais aditamentos.

“Titular da CCI”	significa o titular de qualquer uma das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.
------------------	--

CLÁUSULA II OBJETO

2.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI da 1ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série oriundos das Debêntures da 1ª Série; **(ii)** conforme descrita no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI da 2ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série oriundos das Debêntures da 2ª Série; e **(iii)** conforme descrita no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI da 3ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da 3ª Série oriundos das Debêntures da 3ª Série.

CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Série e Número. A presente emissão será realizada em 3 (três) séries, sendo a CCI da 1ª Série de número 001, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI da 2ª Série de número 002, conforme previsto no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI da 3ª Série de número 003, conforme previsto no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI será de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme apurado na Data de Emissão das Debêntures (“Valor Total da Emissão das CCI”).

3.3. Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emite 3 (três) CCI integrais para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo **(i)** 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, decorrentes das Debêntures da 1ª Série, **(ii)** 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 2ª Série, decorrentes das Debêntures da 2ª Série, e **(iii)** 1 (uma) CCI para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 3ª Série, decorrentes das Debêntures da 3ª Série observado o disposto nas Cláusulas 3.1 acima 3.2 acima acima.

3.4. Condições da Emissão e Custódia. As CCI são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações constantes no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas Partes dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5. Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pela Emitente e pela Instituição Custodiante, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

3.7. Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos nos **Anexos I a III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Pagamento do Valor Nominal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de

eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, resgate antecipado decorrente de Resgate Antecipado por Mudança de Tributo e Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definidos na Escritura de Emissão), o valor nominal unitário ou o valor nominal unitário atualizado, conforme o caso, será pago nas datas previstas nos **Anexos I a III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. **Forma.** As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.10. **Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.** Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures da 1ª Série, das Debêntures da 2ª Série e das Debêntures da 3ª Série não serão atualizados monetariamente.

3.10.1.1. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão, na forma prevista nos **Anexos I a III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11. **Local e Forma de Pagamento.** Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo das Debêntures, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão, na Conta Centralizadora.

3.12. **Destinação dos Recursos.** Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI estarão vinculados à destinação prevista na Escritura de Emissão.

3.13. **Encargos Moratórios.** Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previsto nos **Anexos I a III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.14. **Multas e Penalidades.** As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme previstas nos **Anexos I a III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15. **Vencimento Antecipado.** Conforme previsto na Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão.

3.16. **Resgate Antecipado por Mudança de Tributo.** Haverá resgate antecipado das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Debêntures, por ocasião do Resgate Antecipado por Mudança de Tributo (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos previstos na Escritura de Emissão.

3.17. **Oferta de Resgate Antecipado.** Haverá resgate antecipado das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Debêntures, por

ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos previstos na Escritura de Emissão.

3.18. Empreendimentos Imobiliários Vinculados aos Créditos Imobiliários. Os Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários estão indicados nos Anexos I da Escritura de Emissão.

3.19. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.20. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.21. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de CCI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

3.22. Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures, servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI da 1ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, como lastro na emissão dos CRI da 1ª Série, **(ii)** a CCI da 2ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários da 2ª Série, como lastro na emissão dos CRI da 2ª Série, e **(iii)** a CCI da 3ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários da 3ª Série, como lastro na emissão dos CRI da 3ª Série.

3.23. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

CLÁUSULA IV GARANTIAS

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931.

4.2. Emissão sem Garantia Fidejussória. As Debêntures são emitidas sem garantia fidejussória.

CLÁUSULA V DESPESAS

5.1. Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão pagas pela Securitizadora com os recursos constantes do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização. No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, a Devedora se obriga a arcar diretamente com as despesas, na forma prevista na Escritura de Emissão.

5.2. A Instituição Custodiante receberá da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;
- (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e
- (iii) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários,

remuneração que deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

5.3. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida nos termos desta Cláusula 5, sobre os débitos em atraso incidirão (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

5.5. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emitente com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos CRI.

5.6. Não integram, ainda, a remuneração da Instituição Custodiante todas as despesas de utilização e registro, e demais despesas que venham a ser criadas pelos sistemas da B3, as quais serão integralmente reembolsadas pela Emitente.

5.7. Todas as despesas, tais como honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e notificações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer em razão do papel de custodiante e registradora da(s) CCI que exerce por força desta Escritura de Emissão de CCI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer) e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido.

5.8. Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em

decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA VI DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Declarações da Emitente. A Emitente declara e garante, na data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI que:

- (a) entregou, na presente data, à Instituição Custodiante uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI;
- (b) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (c) não existe quaisquer ônus, encargos, dívidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Créditos Imobiliários;
- (d) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários e à esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (i) a revisão das condições de pagamento estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI; (ii) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (iii) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura de Emissão de CCI; ou (iv) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;
- (e) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (f) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas.

6.2. Obrigações da Instituição Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;
- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física) de uma via original deste nos termos estabelecidos nesta Escritura de

Emissão de CCI;

(c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão; e

(d) na forma do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração desse registro constante do Termo de Securitização.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização).

6.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

CLÁUSULA VII COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu

recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) *para a Emitente:*

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

São Paulo – SP, CEP 05501-900

At: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

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

At.: Ricardo Lucas Dara | Hannah D'Angelo

Tel.: (11) 3504-8100

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

7.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

7.3. O contato realizado com a Emitente será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Emitente, poderá ser realizado via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Emitente por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>), sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

7.4. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

7.5. A mudança, tanto pela Emitente quanto pela Instituição Custodiante, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio

de Fato Relevante informando a alteração do endereço, sendo certo que, se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra Parte, as referidas comunicações serão consideradas como entregues no antigo endereço.

CLÁUSULA VIII DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Instituição Custodiante e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Emitente e pela Instituição Custodiante.

8.2.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da correção de erros não materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) das alterações já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, (iii) das alterações decorrentes de exigências formuladas pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, conforme aplicável, ou (iv) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Emitente e aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e/ou dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Emitente e/ou para os titulares dos CRI.

8.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pela Emitente e a Instituição Custodiante, de todas as suas obrigações aqui previstas.

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

8.5. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer

direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6. A Emitente e a Instituição Custodiante reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.7. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente e a Instituição Custodiante poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931.

8.8. A Emitente e a Instituição Custodiante declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Legislação Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com a Legislação Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização), estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação de Securitização, conforme necessário.

8.10. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão de CCI, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

8.10.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa),

de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

8.10.2. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

CLÁUSULA IX LEI E FORO

9.1. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

(Página de Assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
896EF32C9492474...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Olavo Nigel Sapchenko Arfelli Meyer
B05B3427B6464E2...

Nome:
Cargo:

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

DocuSigned by:
SANDY ALETHA MATSUYA
Assinado por SANDY ALETHA MATSUYA (917038473)
CPF: 080.784.974-0
Fiscal Profissional
Cadastrado de Assinatura: 89733324 | 12.14.14.0017
2.º Ofício - RJ - 024.100000000
C. BR
Empresa Autorizada Certificadora de Assinaturas
ICP-Brasil
www.icp.gov.br

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
MARCOS VINÍCIUS
Assinado por MARCOS VINÍCIUS (917038473)
CPF: 071.103.841-7
Fiscal Profissional
Cadastrado de Assinatura: 89733324 | 12.14.14.0017
2.º Ofício - RJ - 024.100000000
C. BR
Empresa Autorizada Certificadora de Assinaturas
ICP-Brasil
www.icp.gov.br

Nome:
Cargo:

ANEXO I**CCI da 1ª Série**

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 10 de dezembro de 2024 (" <u>Data de Emissão</u> ")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.								
Série	1ª	Número	1	Tipo de CCI	Integral			
1. Emitente								
Razão Social: Virgo Companhia de Securitização								
CNPJ: 08.769.451/0001-08								
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207								
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900	
2. Instituição Custodiante								
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A..								
CNPJ: 36.113.876/0004-34								
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin								
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910	
3. Devedora								
Razão Social: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.								
CNPJ: 07.882.930/0001-55								
Endereço: Alameda Santos, nº 700								
Complemento	Cerqueira	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.418-002	

	Cesar					
4. Título						
<p>“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Devedora, e a Emitente, conforme aditada de tempos em tempos (“<u>Escritura de Emissão</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“<u>Valor Nominal Unitário</u>”), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão (“<u>Debêntures da 1ª Série</u>”), observado o disposto nas Cláusulas 3.3 e seguintes da Escritura de Emissão.</p>						
5. Valor dos Créditos Imobiliários						
<p>O Valor Total da CCI da 1ª Série é de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) na Data da Emissão, nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças” (“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”).</p>						
6. Identificação dos Imóveis Lastro:						
Indicados nos Anexos I da Escritura de Emissão.						
7. Condições da Emissão						
Prazo e Data de Vencimento	1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).					
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série não será atualizado monetariamente.					
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressas na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de uma sobretaxa (spread) equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de acordo com a					

	fórmula prevista na Escritura de Emissão. A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 1ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado pela Devedora em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo a primeira parcela devida em 01 de dezembro de 2027 e a última na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da 1ª Série será paga nas datas previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora ao Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

ANEXO II**CCI da 2ª Série**

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 10 de dezembro de 2024 (" <u>Data de Emissão</u> ")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.								
Série	2ª	Número	2	Tipo de CCI	Integral			
1. Emitente								
Razão Social: Virgo Companhia de Securitização								
CNPJ: 08.769.451/0001-08								
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207								
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900	
2. Instituição Custodiante								
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.								
CNPJ: 36.113.876/0004-34								
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin								
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910	
3. Devedora								
Razão Social: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.								
CNPJ: 07.882.930/0001-55								
Endereço: Alameda Santos, nº 700,								
Complemento	Cerqueira	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.418-002	

	Cesar						
4. Título							
<p>“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Devedora, e a Emitente, conforme aditada de tempos em tempos (“<u>Escritura de Emissão</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“<u>Valor Nominal Unitário</u>”), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão (“<u>Debêntures da 2ª Série</u>”), observado o disposto nas Cláusulas 3.3 e seguintes da Escritura de Emissão.</p>							
5. Valor dos Créditos Imobiliários							
<p>O Valor Total da CCI da 2ª Série é de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) na Data da Emissão, nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças” (“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”).</p>							
6. Identificação dos Imóveis Lastro:							
Indicados nos Anexos I da Escritura de Emissão.							
7. Condições da Emissão							
Prazo e Data de Vencimento	1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).						
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série não será atualizado monetariamente.						
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressas na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de uma sobretaxa (spread) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,						

	calculado de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. A Remuneração das Debêntures da 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.
Pagamento do Principal	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado pela Devedora em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo a primeira parcela devida em 01 de dezembro de 2027 e a última na Data de Vencimento.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 2ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da 2ª Série será paga nas datas previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora ao Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso.
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

ANEXO III**CCI da 3ª Série**

Cédula de Crédito Imobiliário				Data de Emissão: 10 de dezembro de 2024 (" <u>Data de Emissão</u> ")				
Local de Emissão: São Paulo - SP.								
Série	3ª	Número	3	Tipo de CCI	Integral			
1. Emitente								
Razão Social: Virgo Companhia de Securitização								
CNPJ: 08.769.451/0001-08								
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207								
Complemento	16º andar, conjunto 162, Butantã	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900	
2. Instituição Custodiante								
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A..								
CNPJ: 36.113.876/0004-34								
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin								
Complemento	11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910	
3. Devedora								
Razão Social: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.								
CNPJ: 07.882.930/0001-55								
Endereço: Alameda Santos, nº 700,								
Complemento	Cerqueira	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.418-002	

	Cesar					
4. Título						
<p>“Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (Três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Devedora, e a Emitente, conforme aditada de tempos em tempos (“<u>Escritura de Emissão</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“<u>Valor Nominal Unitário</u>”), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série da 3ª (terceira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão (“<u>Debêntures da 3ª Série</u>”), observado o disposto nas Cláusulas 3.3 e seguintes da Escritura de Emissão.</p>						
5. Valor dos Créditos Imobiliários						
<p>O Valor Total da CCI da 3ª Série é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data da Emissão, nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças” (“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”).</p>						
6. Identificação dos Imóveis Lastro:						
Indicados nos Anexos I da Escritura de Emissão.						
7. Condições da Emissão						
Prazo e Data de Vencimento	1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).					
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série não será atualizado monetariamente.					
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressas na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de uma sobretaxa (spread) equivalente a 2,0001% (dois inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,					

	<p>calculado de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. A Remuneração das Debêntures da 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.</p>
Pagamento do Principal	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 3ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 3ª Série ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado pela Devedora em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo a primeira parcela devida em 01 de dezembro de 2027 e a última na Data de Vencimento.</p>
Pagamento da Remuneração	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 3ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 3ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da 3ª Série será paga nas datas previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI.</p>
Encargos Moratórios:	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora ao Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures da 3ª Série, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso.</p>
8. Garantia Real Imobiliária	
Não há.	

ANEXO IV

Cronograma de Amortização e Pagamento da Remuneração das Debêntures

(A) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos CRI – 1ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	06/01/2025	0,0000%	SIM
2	05/02/2025	0,0000%	SIM
3	07/03/2025	0,0000%	SIM
4	03/04/2025	0,0000%	SIM
5	06/05/2025	0,0000%	SIM
6	04/06/2025	0,0000%	SIM
7	03/07/2025	0,0000%	SIM
8	05/08/2025	0,0000%	SIM
9	03/09/2025	0,0000%	SIM
10	03/10/2025	0,0000%	SIM
11	05/11/2025	0,0000%	SIM
12	03/12/2025	0,0000%	SIM
13	06/01/2026	0,0000%	SIM
14	04/02/2026	0,0000%	SIM
15	04/03/2026	0,0000%	SIM
16	06/04/2026	0,0000%	SIM
17	06/05/2026	0,0000%	SIM
18	03/06/2026	0,0000%	SIM
19	03/07/2026	0,0000%	SIM
20	05/08/2026	0,0000%	SIM
21	03/09/2026	0,0000%	SIM
22	05/10/2026	0,0000%	SIM
23	05/11/2026	0,0000%	SIM
24	03/12/2026	0,0000%	SIM
25	06/01/2027	0,0000%	SIM
26	03/02/2027	0,0000%	SIM
27	03/03/2027	0,0000%	SIM
28	05/04/2027	0,0000%	SIM

29	05/05/2027	0,0000%	SIM
30	03/06/2027	0,0000%	SIM
31	05/07/2027	0,0000%	SIM
32	04/08/2027	0,0000%	SIM
33	03/09/2027	0,0000%	SIM
34	05/10/2027	0,0000%	SIM
35	04/11/2027	0,0000%	SIM
36	03/12/2027	30,0000%	SIM
37	05/01/2028	0,0000%	SIM
38	03/02/2028	0,0000%	SIM
39	03/03/2028	0,0000%	SIM
40	05/04/2028	0,0000%	SIM
41	04/05/2028	0,0000%	SIM
42	05/06/2028	0,0000%	SIM
43	05/07/2028	0,0000%	SIM
44	03/08/2028	0,0000%	SIM
45	05/09/2028	0,0000%	SIM
46	04/10/2028	0,0000%	SIM
47	06/11/2028	0,0000%	SIM
48	05/12/2028	42,8571%	SIM
49	04/01/2029	0,0000%	SIM
50	05/02/2029	0,0000%	SIM
51	05/03/2029	0,0000%	SIM
52	04/04/2029	0,0000%	SIM
53	04/05/2029	0,0000%	SIM
54	05/06/2029	0,0000%	SIM
55	04/07/2029	0,0000%	SIM
56	03/08/2029	0,0000%	SIM
57	05/09/2029	0,0000%	SIM
58	03/10/2029	0,0000%	SIM
59	06/11/2029	0,0000%	SIM
60	05/12/2029	100,0000%	SIM

(B) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos CRI – 2ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?

1	06/01/2025	0,0000%	SIM
2	05/02/2025	0,0000%	SIM
3	07/03/2025	0,0000%	SIM
4	03/04/2025	0,0000%	SIM
5	06/05/2025	0,0000%	SIM
6	04/06/2025	0,0000%	SIM
7	03/07/2025	0,0000%	SIM
8	05/08/2025	0,0000%	SIM
9	03/09/2025	0,0000%	SIM
10	03/10/2025	0,0000%	SIM
11	05/11/2025	0,0000%	SIM
12	03/12/2025	0,0000%	SIM
13	06/01/2026	0,0000%	SIM
14	04/02/2026	0,0000%	SIM
15	04/03/2026	0,0000%	SIM
16	06/04/2026	0,0000%	SIM
17	06/05/2026	0,0000%	SIM
18	03/06/2026	0,0000%	SIM
19	03/07/2026	0,0000%	SIM
20	05/08/2026	0,0000%	SIM
21	03/09/2026	0,0000%	SIM
22	05/10/2026	0,0000%	SIM
23	05/11/2026	0,0000%	SIM
24	03/12/2026	0,0000%	SIM
25	06/01/2027	0,0000%	SIM
26	03/02/2027	0,0000%	SIM
27	03/03/2027	0,0000%	SIM
28	05/04/2027	0,0000%	SIM
29	05/05/2027	0,0000%	SIM
30	03/06/2027	0,0000%	SIM
31	05/07/2027	0,0000%	SIM
32	04/08/2027	0,0000%	SIM
33	03/09/2027	0,0000%	SIM
34	05/10/2027	0,0000%	SIM
35	04/11/2027	0,0000%	SIM
36	03/12/2027	30,0000%	SIM
37	05/01/2028	0,0000%	SIM
38	03/02/2028	0,0000%	SIM
39	03/03/2028	0,0000%	SIM
40	05/04/2028	0,0000%	SIM
41	04/05/2028	0,0000%	SIM

42	05/06/2028	0,0000%	SIM
43	05/07/2028	0,0000%	SIM
44	03/08/2028	0,0000%	SIM
45	05/09/2028	0,0000%	SIM
46	04/10/2028	0,0000%	SIM
47	06/11/2028	0,0000%	SIM
48	05/12/2028	42,8571%	SIM
49	04/01/2029	0,0000%	SIM
50	05/02/2029	0,0000%	SIM
51	05/03/2029	0,0000%	SIM
52	04/04/2029	0,0000%	SIM
53	04/05/2029	0,0000%	SIM
54	05/06/2029	0,0000%	SIM
55	04/07/2029	0,0000%	SIM
56	03/08/2029	0,0000%	SIM
57	05/09/2029	0,0000%	SIM
58	03/10/2029	0,0000%	SIM
59	06/11/2029	0,0000%	SIM
60	05/12/2029	100,0000%	SIM

(C) CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 3ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos CRI - 3ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	06/01/2025	0,0000%	SIM
2	05/02/2025	0,0000%	SIM
3	07/03/2025	0,0000%	SIM
4	03/04/2025	0,0000%	SIM
5	06/05/2025	0,0000%	SIM
6	04/06/2025	0,0000%	SIM
7	03/07/2025	0,0000%	SIM
8	05/08/2025	0,0000%	SIM
9	03/09/2025	0,0000%	SIM
10	03/10/2025	0,0000%	SIM
11	05/11/2025	0,0000%	SIM
12	03/12/2025	0,0000%	SIM

13	06/01/2026	0,0000%	SIM
14	04/02/2026	0,0000%	SIM
15	04/03/2026	0,0000%	SIM
16	06/04/2026	0,0000%	SIM
17	06/05/2026	0,0000%	SIM
18	03/06/2026	0,0000%	SIM
19	03/07/2026	0,0000%	SIM
20	05/08/2026	0,0000%	SIM
21	03/09/2026	0,0000%	SIM
22	05/10/2026	0,0000%	SIM
23	05/11/2026	0,0000%	SIM
24	03/12/2026	0,0000%	SIM
25	06/01/2027	0,0000%	SIM
26	03/02/2027	0,0000%	SIM
27	03/03/2027	0,0000%	SIM
28	05/04/2027	0,0000%	SIM
29	05/05/2027	0,0000%	SIM
30	03/06/2027	0,0000%	SIM
31	05/07/2027	0,0000%	SIM
32	04/08/2027	0,0000%	SIM
33	03/09/2027	0,0000%	SIM
34	05/10/2027	0,0000%	SIM
35	04/11/2027	0,0000%	SIM
36	03/12/2027	30,0000%	SIM
37	05/01/2028	0,0000%	SIM
38	03/02/2028	0,0000%	SIM
39	03/03/2028	0,0000%	SIM
40	05/04/2028	0,0000%	SIM
41	04/05/2028	0,0000%	SIM
42	05/06/2028	0,0000%	SIM
43	05/07/2028	0,0000%	SIM
44	03/08/2028	0,0000%	SIM
45	05/09/2028	0,0000%	SIM
46	04/10/2028	0,0000%	SIM
47	06/11/2028	0,0000%	SIM
48	05/12/2028	42,8571%	SIM
49	04/01/2029	0,0000%	SIM
50	05/02/2029	0,0000%	SIM
51	05/03/2029	0,0000%	SIM
52	04/04/2029	0,0000%	SIM
53	04/05/2029	0,0000%	SIM

54	05/06/2029	0,0000%	SIM
55	04/07/2029	0,0000%	SIM
56	03/08/2029	0,0000%	SIM
57	05/09/2029	0,0000%	SIM
58	03/10/2029	0,0000%	SIM
59	06/11/2029	0,0000%	SIM
60	05/12/2029	100,0000%	SIM

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B750099AF08A49CB9D68DB5A6E08EDA5

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI Mitre - Escritura de Emissão de CCI (SF 09.12) - Assinatura.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 35

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Gabriel Mantuano Principe Martins

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04.538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

gprincipe@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 187.112.7.205

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gabriel Mantuano Principe Martins

Local: DocuSign

09/12/2024 12:01:07

gprincipe@stoccheforbes.com.br

Eventos do signatário

BIANCA GALDINO BATISTELA

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Cargo do Signatário: Procuradora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 12:13:08

ID: e8d0d6a7-a38e-4683-af5d-13f185f46ef7

Nilson Raposo Leite

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 12:05:26

ID: b1accdef-a6f9-4fd3-be72-214e6d61804a

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

olavo.meyer@virgo.inc

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 13:32:03

ID: bc9de871-7ced-4fc2-be24-36c35e08ab86

Assinatura

DocuSigned by:

 5D86604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.47.123.243

Registro de hora e data

Enviado: 09/12/2024 12:03:55

Visualizado: 09/12/2024 12:13:08

Assinado: 09/12/2024 12:14:18

DocuSigned by:

 5D86604FCE314D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.124.212.130

Enviado: 09/12/2024 12:03:56

Visualizado: 09/12/2024 12:05:26

Assinado: 09/12/2024 12:05:59

DocuSigned by:

 B05B3427B6464E2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado


Usando endereço IP: 177.26.244.86

Enviado: 09/12/2024 12:03:57

Visualizado: 09/12/2024 13:32:03

Assinado: 09/12/2024 13:32:33

Local da assinatura do provedor:
<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Procuradora</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/12/2024 13:24:57 ID: 2564095b-960b-4450-8b8e-e2248dfecfb3</p>	 <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160</p> <p>Local da assinatura do provedor: https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp</p>	<p>Enviado: 09/12/2024 12:03:57 Visualizado: 09/12/2024 13:24:57 Assinado: 09/12/2024 13:25:23</p>

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/12/2024 12:03:58
Entrega certificada	Segurança verificada	09/12/2024 13:24:57
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/12/2024 13:25:23
Concluído	Segurança verificada	09/12/2024 13:32:33
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
E À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão, em três séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial situada na cidade de 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 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, do Fundo de Despesas, da Conta Centralizadora e dos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- (v) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se (i) registrada perante a CVM sob o código nº 728, na categoria "S2", com

registro datado de 01 de junho de 2022, e (ii) em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
896EF32C9492474...

DocuSigned by:
Olavo Nigel Sapchenko Anfelli Meyer
B0583427B6464E2...

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CAC8C61C052441F9B5CC7EF35EC00753

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI Mitre - Declaração Emissora (Termo de Securitização) (SF 09.12) - ...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Gabriel Mantuano Príncipe Martins

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04.538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

gprincipe@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 187.112.7.205

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gabriel Mantuano Príncipe Martins

Local: DocuSign

09/12/2024 11:58:18

gprincipe@stoccheforbes.com.br

Eventos do signatário

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

olavo.meyer@virgo.inc

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 13:30:59

ID: 0201ed3e-8d41-4fc2-93a5-e5c69ae8eb9c

Talita Medeiros Pita Crestana

talita.crestana@virgo.inc

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/12/2024 13:25:45

ID: a00f8c5c-0b77-44ad-8d95-bd2758b8142c

Assinatura

DocuSigned by:
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
B05B3427B6464E2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.26.244.86

Local da assinatura do provedor:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Registro de hora e data

Enviado: 09/12/2024 11:59:25

Visualizado: 09/12/2024 13:30:59

Assinado: 09/12/2024 13:31:28

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
896EF32C9492474...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.62.150.160

Local da assinatura do provedor:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Enviado: 09/12/2024 11:59:24

Visualizado: 09/12/2024 13:25:45

Assinado: 09/12/2024 13:26:04

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/12/2024 11:59:25
Entrega certificada	Segurança verificada	09/12/2024 13:25:45
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/12/2024 13:26:04
Concluído	Segurança verificada	09/12/2024 13:31:28

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª SÉRIE DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.