

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 227ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 46.568.827/0001-05

no valor total de, inicialmente

R\$32.000.000,00

(trinta e dois milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRIMWLCRILC6

Registro da Oferta: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/994 obtido em 19 de dezembro de 2024.

Processo CVM nº SRE/4106/2024

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, SOCIEDADE COM REGISTRO DE EMISSOR DE VALORES MOBILIÁRIOS PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) NA CATEGORIA “S2”, SOB O Nº 728, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA GERIVATIBA, Nº 207, 16º ANDAR, CONJUNTO 162, BUTANTÃ, CEP 05501-900, INSCRITA NO CADASTRO NACIONAL DE PESSOA JURÍDICA DO MINISTÉRIO DA FAZENDA (“CNPJ”) SOB O Nº 08.769.451/0001-08 (“EMISSORA” OU “SECURITIZADORA”), ESTÁ REALIZANDO A EMISSÃO DE ATÉ 32.000 (TRINTA E DOIS MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE (“CRI”), NOMINATIVOS, ESCRITURAS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SUA 227ª EMISSÃO (“EMISSÃO”), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$ 1.000,00 (MIL REAIS) (“VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI”), PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, QUAL SEJA, 18 DE DEZEMBRO DE 2024 (“DATA DE EMISSÃO”), O MONTEANTE TOTAL DE ATÉ R\$32.000.000,00 (TRINTA E DOIS MILHÕES DE REAIS), (“OFERTA” E “VALOR TOTAL DA EMISSÃO”, RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022 (“RESOLUÇÃO CVM 160”), OBSERVADO QUE ESSE VALOR PODE SER DIMINuíDO EM VIRTUDE DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), DESDE QUE HAJA COLOCAÇÃO DE CRI EQUIVALENTE A, NO MÍNIMO, R\$10.000.000,00 (DEZ MILHÕES DE REAIS) (“MONTANTE MÍNIMO”). OS CRI TÊM PRAZO DE VENCIMENTO DE 1.831 (MIL OTOCENTOS E TRINTA E UM) DIAS CORRIDOS, CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, COM VENCIMENTO FINAL EM 23 DE DEZEMBRO DE 2029 (“DATA DE VENCIMENTO”), RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO OU O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRI SERÁ ATUALIZADO MONETARIAMENTE MENSALMENTE A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO ATÉ A INTEGRAL LIQUIDADAÇÃO DOS CRI, PELA VARIAÇÃO ACUMULADA DO ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, APURADO E DIVULGADO PELO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE (“IPCA”), CALCULADO DE FORMA PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS (BASE 252) (“ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA”), SENDO QUE O PRODUTO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA SERÁ AUTOMATICAMENTE INCORPORADO AO VALOR NOMINAL UNITÁRIO OU AO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 10,00% (DEZ POR CENTO) AO ANO, COM BASE EM UM ANO COM 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS (“REMUNERAÇÃO”), A REMUNERAÇÃO SERÁ CALCULADA CONFORME FÓRMULAS DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. A EMISSORA INSTITUIRÁ O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), AS GARANTIAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDAS), OS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), INCLUINDO O FUNDO DE RESERVA, O FUNDO DE JUROS E O FUNDO DE OBRAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS), NOS TERMOS DA LEI Nº 14.430, DE 03 DE AGOSTO DE 2022 (“LEI 14.430”) E ARTIGO 2º, INCISO VIII DO SUPLEMENTO À A RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 (“RESOLUÇÃO CVM 60”), O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR O PATRIMÔNIO SEPARADO DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO RESPECTIVO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA LEI Nº 14.430. A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA GILBERTO SABINO, Nº 215, 4º ANDAR, PINHEIROS, CEP 05425-020, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 22.610.590/0001-98, SERÁ NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DOS CRI (“AGENTE FIDUCIÁRIO”), OS CRI SERÃO DEPOSITADOS PARA (I) DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO MDA - MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 (“MDA”), SENDO A LIQUIDADAÇÃO FINANCEIRA DA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA POR MEIO DA B3; E (II) NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (“CETIP21”), SENDO A LIQUIDADAÇÃO FINANCEIRA DA NEGOCIAÇÃO E DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO SERÃO CONSTITuíDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI. OS CRI SERÃO DISTRIBuíDOS PUBLICAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME ABAIXO DEFINIDOS (“INVESTIDORES”).

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 19 A 43, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO “IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DO ASSESSOR JURÍDICO, DO AUDITOR INDEPENDENTE, DO ESCRITURADORA E DO CUSTODIANTE” E A CVM NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO “IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS”, NA PÁGINA 76 DESTES PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO DOS CRI A SEREM DISTRIBuíDOS E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

NESSE SENTIDO, PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS, OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS COM INVESTIDORES QUALIFICADOS OU INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NÃO SENDO ADMITIDA A NEGOCIAÇÃO COM O PÚBLICO EM GERAL, TENDO EM VISTA QUE A DEVEDORA NÃO CUMPRE O REQUISITO PREVISTO NO INCISO II, PARÁGRAFO ÚNICO, ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

NÃO HAVERÁ O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS CRI SEJAM ADMITIDOS A NEGOCIAÇÃO, E DA CVM.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS, ACARRETERÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO, ASSIM, A EXPECTATIVA DOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES A MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI.

OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

A DEBIDA DE INVESTIMENTO NOS CRI DEBEM AVALIAÇÃO COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO, RECOMENDADA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SEUS CONSULTORES FINANCEIROS E JURÍDICOS OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO, AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTES PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA FOI DISPONIBILIZADO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM EM 18 DE DEZEMBRO DE 2024.

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITuíDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.

NOS TERMOS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, EM VIGOR DESDE 15 DE JULHO DE 2024, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO (I) “CATEGORIA”: CONCENTRADO; (II) “TIPO DE SEGMENTO”: HOTEL / APARTAMENTOS OU CASAS; (IV) “TIPO DE CONTRATO LASTRO”: OUTROS - VALORES IMOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI, FAVOR CONSULTAR A SEÇÃO “CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DESTES PROSPECTO”.



COORDENADOR LÍDER



OSLO
DTVM

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

fass
ADVOGADOS

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

koga.
advogados



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	1
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	11
2.1. Breve Descrição da Oferta	11
2.2. Apresentação da Securitizadora	11
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	13
2.4. Identificação do Público-Alvo	14
2.5. Valor Total da Oferta	14
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	14
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	17
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora	17
3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos	17
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	18
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:	18
3.5.1. Quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima	18
3.5.2. Qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida	18
3.5.3. Obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos	18
3.5.4. 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	18
4. FATORES DE RISCO	19
5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA	44
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	45
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)	45
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	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	46
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	46
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento	46
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	46
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	48
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	48
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	48
8.3. Autorizações Societárias necessárias no âmbito da Oferta	48
8.4. Regime de Distribuição	48
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa	49
8.6. Formador de Mercado	49
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	49
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento	49

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	50
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos 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 valores mobiliários ofertados.....	50
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	50
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	50
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....	50
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	51
10.1. Informações Descritivas das Características Relevantes.....	51
10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão.....	58
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.....	58
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito.....	58
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento.....	58
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....	59
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder 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 Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais.....	59
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.....	59
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.....	60
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, com destaque para:.....	60
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.....	62
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	63
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.....	63
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.....	63
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA.....	64
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	64
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.....	64
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.....	64
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.....	65

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	66
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES	71
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de 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:	71
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	73
14.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	73
14.2. Demonstrativo de Custos da Oferta	73
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	74
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	74
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	74
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	74
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração da Emissora que deliberou a Emissão	74
15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto	74
15.6. Termo de Securitização	75
15.7. Termo de Emissão de Notas Comerciais.....	75
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	76
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Emissora	76
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	76
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	76
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	76
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	77
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Banco Liquidante da emissão.....	77
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.....	77
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM.....	77
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	78
16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	78
17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA	79
17.1. Fluxograma da Oferta.....	79
17.2 Classificação dos CRI.....	79
17.3. Assembleia dos CRI	79

ANEXOS

ANEXO I	Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora que deliberou a Emissão.....	83
ANEXO II	Estatuto Social da Emissora	89
ANEXO III	Contrato Social da Devedora.....	101
ANEXO IV	Termo de Securitização	127
ANEXO V	Termo de Emissão de Notas Comerciais.....	327
ANEXO VI	Declaração da Emissora	429
ANEXO VII	Ato Societário da Devedora.....	439
ANEXO VIII	Declaração do Agente Fiduciário.....	451
ANEXO IX	Declaração do Coordenador Líder.....	453
ANEXO X	Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora	457
ANEXO XI	Declaração da Emissora (Distribuição Parcial).....	477



1. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Definitivo, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Definitivo que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

“Administradora Hoteleira”	A empresa especializada de administração hoteleira a ser contratada pela Devedora para a gestão do Empreendimento.
“Agente de Monitoramento”	A NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia CEP 04-554-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46.
“Agente de Regularização”	O BICALHO NAVARRO ADVOGADOS , sociedade simples pura, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 7º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.095.385/0001-79.
“Agente Fiduciário”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura”	A alienação fiduciária dos Imóveis Adicionais, constituída pela Garantidora Cobertura, durante o período do Procedimento de Regularização (abaixo definido).
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“Amortização Extraordinária Obrigatória”	A amortização extraordinária obrigatória dos CRI, realizada na forma da Cláusula 7 do Termo de Securitização.
“Amortização de Principal dos CRI”	Significa, em conjunto ou individualmente, a Amortização de Principal dos CRI.
“ANBIMA”	Significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação civil sem fins lucrativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	Significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Aprovação do Projeto”	Tem o significado previsto na Cláusula 10.1.6.7 do Termo de Securitização.
“Aprovação Societária da Securitizadora”	Tem o significado previsto na Cláusula 2.1.1 do Termo de Securitização.
“Assembleia Especial de Titulares de CRI” ou “Assembleia de Titulares de CRI”	Significa a Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização.

“Atualização Monetária dos CRI”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1 do Termo de Securitização.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	<p>A BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade simples, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ n.º 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o n.º 103240, será responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM n.º 60 e na Resolução CVM n.º 80.</p> <p>A Securitizadora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Operação de Securitização, informar o Agente Fiduciário e a B3, e aditar o Termo de Securitização.</p>
“Autoridade”	Significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), 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.
“Aval”	Significa a garantia fidejussória de aval, prestada pelo Avalista, na forma prevista no Termo de Emissão.
“Avalista”	Significa o Avalista Ricardo.
“Avalista Ricardo”	O Sr. RICARDO CIARCIA RAMIRES , brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 22.818.649-3 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 165.866.198-23, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, n.º 212, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.416-000.
“Bacen”	O Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, bem como pelas liquidações financeiras dos CRI.
“Boletim de Subscrição”	Cada boletim de subscrição formalizado pelos Investidores Qualificados, por ocasião da subscrição dos CRI, no qual eles atestam que estão cientes que: (i) teve acesso ao prospecto e a lâmina de informações essenciais da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (v) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; (vi) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Oferta do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; e (vii) têm conhecimento que os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

“CCI”	As Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários, vinculados como lastro à emissão dos CRI, indicadas no Anexo II deste Termo.
“Cessão Fiduciária”	Significa a garantia de cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários, constituída pela Garantidora em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“CIC Hoteleiro”	Significa a emissão de contratos de investimento coletivo hoteleiro e a realização de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022, que poderá ser realizada pela Devedora com lastro nas unidades autônomas do Empreendimento.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”	Significa o “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 15 de julho de 2024.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Condições Precedentes para a Distribuição”	As condições descritas no Contrato de Distribuição, que devem ser totalmente atendidas para que o Coordenador Líder realize a colocação dos CRI no âmbito da Oferta.
“Condições Precedentes para a Integralização”	As condições descritas na Cláusula 4.7.2.1 do Termo de Emissão, que devem ser totalmente atendidas para que a Emissora realize a integralização das Notas Comerciais em favor da Devedora.
“Conta de Livre Movimentação”	Significa a conta de livre movimentação da Devedora, conforme definida na Cláusula 4.7.3 do Termo de Emissão.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente nº 97856-2, agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Securitizadora, que integra o Patrimônio Separado CRI.
“Contador do Patrimônio Separado”	A LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Garantidora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre o Avalista, e a sócia majoritária da Devedora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	Significa, cada ou conjuntamente, o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Garantidora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Consultoria”	O “ <i>Contrato de Consultoria</i> ”, celebrado entre a Devedora, a MM CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA , sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 1265, 14º andar, conj. 1404, Ribeirão Preto, CEP 14.020-273, inscrito no CNPJ sob o n.º 55.379.491/0001-15 e a Emissora na qualidade de interveniente anuente;
“Contrato de Distribuição”	O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, celebrado em 18 de dezembro de 2024.

<p>“Coordenador Líder” ou “Coordenador”</p>	<p>A OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo BACEN, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.</p>
<p>“CPF”</p>	<p>Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.</p>
<p>“Créditos Fiduciários”</p>	<p>Significam, conjuntamente, os Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira e os Créditos Fiduciários – Venda.</p>
<p>“Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira”</p>	<p>Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do resultado líquido da exploração hoteleira das Unidades em estoque da Devedora (para fins de esclarecimento: as Unidades de propriedade da Devedora e não objeto de alienação a terceiros), conforme estipulados no competente instrumento a ser celebrado pela Devedora com a Administradora Hoteleira para formalizar as regras da exploração hoteleira de cada Unidade em estoque e as obrigações de pagamento pela Administradora Hoteleira, incluindo o pagamento principal devido pela Administradora Hoteleira à Devedora, na forma e prazos estabelecidos no referido instrumento para a respectiva Unidade em estoque, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro.</p>
<p>“Créditos Fiduciários – Venda”</p>	<p>Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da compra e venda das Unidades autônomas do Empreendimento, conforme estipulados em cada contrato de promessa de venda e compra e/ou de venda e compra definitiva, com cada respectivo adquirente, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro.</p>
<p>“Créditos Imobiliários”</p>	<p>Significam, conjuntamente, os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série, os Créditos Imobiliários da 3ª Série e os Créditos Imobiliários da 4ª Série.</p>
<p>“Créditos Imobiliários da 1ª Série”</p>	<p>Significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, da Remuneração das Notas Comerciais e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão).</p>
<p>“Créditos Imobiliários da 2ª Série”</p>	<p>Significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, da Remuneração das Notas Comerciais e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão).</p>
<p>“Créditos Imobiliários da 3ª Série”</p>	<p>Significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais da 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série, da Remuneração das Notas Comerciais e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão).</p>

“Créditos Imobiliários da 4ª Série”	Significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais da 4ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 4ª Série, da Remuneração das Notas Comerciais e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão).
“CRI”	Significam, conjuntamente, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série.
“CRI da 1ª Série”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora.
“CRI da 2ª Série”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora.
“CRI da 3ª Série”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora.
“CRI da 4ª Série”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação previstos no Termo de Securitização, significa, em relação à cada Série, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Devedora e o Avalista possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão dos CRI da 1ª Série”	Significa o dia 18 de dezembro de 2024.
“Data de Emissão dos CRI da 2ª Série”	Significa o dia 18 de dezembro de 2024.
“Data de Emissão dos CRI da 3ª Série”	Significa o dia 18 de dezembro de 2024.
“Data de Emissão dos CRI da 4ª Série”	Significa o dia 18 de dezembro de 2024.
“Data de Integralização dos CRI”	Significa cada data em que determinado Investidor realizar a integralização dos CRI subscritos no âmbito da Oferta.
“Data(s) de Pagamento”	Significam a(s) Data(s) de Pagamento dos CRI.
“Data(s) de Vencimento”	Significa a Data de Vencimento dos CRI.
“Data de Verificação”	Significa todo quarto Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento do mês da competente verificação.
“Declaração de Investidor Qualificado”	Cada declaração, por escrito, fornecida pelos Investidores atestando sua condição de Investidor Qualificado, por ocasião da subscrição dos CRI, nos termos de cada Boletim de Subscrição.
“Despesas”	Significam as despesas ordinárias descritas na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização.

“Devedora”	A GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05.
“Dia Útil”	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”	Quando considerados, em conjunto: (i) o Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos; (ii) a Escritura de Emissão de CCI, e seus eventuais aditamentos; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária, e seus eventuais aditamentos; (iv) este Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus eventuais aditamentos; (vi) o Contrato de AF de Quotas; (vii) a Declaração de Investidor Qualificado; (viii) o Boletim de Subscrição; (ix) o Contrato de Distribuição; e (x) os demais documentos referentes à Oferta, incluindo este Prospecto e a Lâmina.
“Emissão”	A presente emissão dos CRI, realizada em quatro séries da 227ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
“Empreendimento”	Significa o empreendimento multiuso residencial e hoteleiro de propriedade da Devedora, denominado provisoriamente “ <i>Casa di Sirena São Paulo</i> ”, em desenvolvimento no Imóvel.
“Encerramento Exercício Social”	Significa a data do término do exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão conforme previsto na Cláusula 14.17 deste Termo de Securitização.
“Escritura de Emissão de CCI”	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural</i> ”, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários.
“Escriturador dos CRI”	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
“Evento(s) de Liquidação do Patrimônio Separado”	Tem o significado previsto na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização.
“Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”	Quaisquer dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.
“Fundo de Despesas”	Significa o Fundo de Despesas, conforme previsto na Cláusula 10.1.4 do Termo de Securitização.
“Fundo de Investidura”	Significa o Fundo de Investidura, conforme previsto na Cláusula 10.5 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Juros”	Significa o Fundo de Juros, conforme previsto na Cláusula 10.1.3 (ii) do Termo de Securitização.
“Fundo de Obras”	Significa o Fundo de Obras, conforme previsto na Cláusula 10.1.6 do Termo de Securitização.
“Fundo de Reserva”	Significa o Fundo de Reserva, conforme previsto na Cláusula 10.1.3 (i) do Termo de Securitização.
“Garantias”	As garantias descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) o Fundo de Juros; (vi) o Fundo de Obras; (vii) o Fundo de Despesas; e (viii) o Aval.

“Garantidora”	A Devedora com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis e à Cessão Fiduciária.
“Garantidora Cobertura”	A GIP XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Sala XXI, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.573.656/0001-02.
“Imóveis Alienados Fiduciariamente”	Significam, em conjunto, os Imóveis, os quais são objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, e os Imóveis Adicionais, os quais são objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura.
“Imóvel” ou “Imóveis”	Significa o imóvel formado pelos imóveis objeto das Matrículas de nº 19.233, 19.234, 19.139, 103.054, 12.794, todas do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
“Imóveis Adicionais”	Significam os imóveis objeto das Matrículas de nº 84.759 e 18.043 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo e o imóvel objeto da Matrícula de nº 277.194 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.
“Índice Substitutivo”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
“Instituição Custodiante”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Investidor Qualificado” ou “Investidores Qualificados”	Os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“Investidura”	Significa o processo administrativo 6021.2021/0032250-6, em trâmite perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, Estado de São Paulo, que consiste em pedido de aquisição por investidura do imóvel objeto da matrícula 12.764, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, apresentado por Georgia Montellato Franco do Amaral e Paulo Franco do Amaral.
“Investimentos Permitidos”	Tem o significado previsto na Cláusula 15.2 do Termo de Securitização.
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lei Anticorrupção”	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act</i> de 2010, conforme aplicáveis, quando referidas em conjunto.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei 7.492”	A Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei 14.195”	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Liberação do Fundo de Obras”	Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1.6.2 do Termo de Securitização.

“ Liberação Inicial do Fundo de Obras ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1.6.7 do Termo de Securitização, no valor líquido de R\$2.000.000,00 (dois milhões reais).
“ Medida Provisória nº 2.200 ”	A Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor.
“ Medidor de Obras ”	A PLATAFORMA TRINUS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00.
“ Notas Comerciais ”	Significam, conjuntamente, as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série e as Notas Comerciais da 4ª Série.
“ Notas Comerciais da 1ª Série ”	Significam as 32.000 (trinta e duas mil) notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) de notas comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional fidejussória, para distribuição privada da Devedora.
“ Notas Comerciais da 2ª Série ”	Significam as 32.000 (trinta e duas mil) notas comerciais escriturais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional fidejussória, para distribuição privada da Devedora.
“ Notas Comerciais da 3ª Série ”	Significam as 46.500 (quarenta e seis mil e quinhentas) notas comerciais escriturais da 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) de notas comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional fidejussória, para distribuição privada da Devedora.
“ Notas Comerciais da 4ª Série ”	Significam as 46.500 (quarenta e seis mil e quinhentas) notas comerciais escriturais da 4ª (quarta) série da 1ª (primeira) de notas comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional fidejussória, para distribuição privada da Devedora.
“ Número Índice Projetado ”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1 do Termo de Securitização.
“ Obrigações de Aporte ”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização.
“ Obrigações Garantidas ”	Significam (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo Avalista por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelo Avalista nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (b) das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (c) de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (d) de qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação; (e) de qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e (f) de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias.

“Oferta”	A distribuição pública dos CRI, que será registrada perante a CVM pelo rito de registro automático, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160.
“Operação de Securitização”	A presente operação de securitização de Créditos Imobiliários para lastrear a Emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos” ou “Cascata de Pagamentos”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.2.1 do Termo de Securitização.
“Patrimônio Separado”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.1 do Termo de Securitização.
“Período de Capitalização”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.1 do Termo de Securitização.
“Plano Empresário”	Significa o financiamento que poderá ser tomado pela Devedora, perante instituição financeira de primeira linha (i.e. Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco Safra S.A., Caixa Econômica Federal), sob a modalidade de plano empresário, para financiamento das obras de desenvolvimento do Empreendimento.
“Preço de Integralização dos CRI”	Significa o Preço de Integralização dos CRI.
“Prospecto Definitivo”	significa este <i>“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.”</i> ;
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessa conta, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
“Relatório de Acompanhamento”	O relatório de acompanhamento a ser enviado mensalmente pelo Agente de Monitoramento à Emissora, conforme previsto na Cláusula 4.10.1.1 do Termo de Emissão.
“Remuneração dos CRI”	Significa, em conjunto ou individualmente, a Remuneração dos CRI.
“Resgate Antecipado Obrigatório”	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 6 do Termo de Securitização.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 81”	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 194”	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme alterada.
“RET”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado a cada Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, registrada perante a CVM sob o nº 728, na categoria S2.

“Termo de Emissão”	O “ <i>Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”, celebrado em 18 de dezembro de 2024.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”.
“Titulares de CRI” ou “Titulares dos CRI”	São os detentores de CRI, a qualquer tempo, conforme aplicável.
“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória”	Tem o significado previsto na Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização.
“Valor de Resgate Antecipado Obrigatório”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6. do Termo de Securitização.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	Será o valor equivalente a R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), com valor inicial de R\$300.000,00 (trezentos mil reais).
“Valor do Fundo de Juros”	Inicialmente, será o valor de R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).
“Valor do Fundo de Reserva”	Inicialmente, será o valor de R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais).
“Valor Nominal Unitário”	Os CRI terão o valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	Significa o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 19 A 43 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública, inicialmente, de 32.000 (trinta e dois mil) CRI, todos nominativos e escriturais, da 1ª série da 227ª emissão da Emissora, observado que o valor inicialmente ofertado poderá ser reduzido em caso de Distribuição Parcial, de modo que a Emissão dos CRI está condicionada ao Montante Mínimo, sob rito automático nos termos do Art. 27, inciso II da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial. Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo no âmbito da Oferta, o eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, conseqüentemente, o eventual saldo de Notas Comerciais correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, da Lei nº 6.385 e da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita a condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

No âmbito da Oferta dos CRI, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deverá celebrar boletim de subscrição junto à Emissora, a partir de 27 de dezembro de 2024 e até o dia 6 de junho de 2025 (“Período de Distribuição”), sem fixação de lotes mínimos ou máximos. O Período de Distribuição apenas terá início após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI, conforme definido no inciso XV do art. 2º da Resolução CVM 160.

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, atentar para o fator de risco “*Ausência de diligência legal da Emissora, das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora*”, constante da seção “Fatores de Risco”, na página 19 deste Prospecto Definitivo.

A Emissora (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A.), foi constituída em 5 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 2 de julho de 2007.

A atividade principal da Emissora é a 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 empresa 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 Emissora 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 Emissora realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada Virgo Companhia de Securitização.

Em agosto de 2021 a Companhia quitou as debêntures emitidas em 2019, descritas no parágrafo acima.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

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

Ofertas Públicas Realizadas

Em 17 de setembro de 2024, a Securitizadora possuía 765 (setecentas e sessenta e cinco) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R\$ 71.357.805.542,11 (setenta e um bilhões e trezentos e cinquenta e sete milhões e oitocentos e cinco mil e quinhentos e quarenta e dois reais e onze centavos). Em 17 de setembro de 2024, as 765 (setecentas e sessenta 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\$ 80.765.717.151,38 (oitenta bilhões e setecentos e sessenta e cinco milhões e setecentos e dezessete 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, 21,43% (vinte e um e quarenta e três centésimos por cento) dos CR de sua emissão, 1,04% (um inteiro e quatro centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 0,98% (zero inteiro e noventa e oito centésimos por cento) dos CRA de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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, no montante de R\$ 35.537.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e sete mil e seiscentos e quarenta e dois reais), está representado por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentas e trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, inscritas e integralizadas até em 30 de junho de 2024, sendo que 100% (cem por cento) das ações de emissão da Emissora são detidas pela Virgo Holding Ltda., 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 esta data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até esta data, nenhum dos CRI emitidos pela Emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 11 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

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

Com relação à Emissora, o Coordenador Líder indica, nesta seção, os 5 (cinco) principais fatores de risco relacionados à Emissora:

Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora

A Emissora possui registro de companhia securitizadora, sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o patrimônio separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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.

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 poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

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

Para fins desta seção, a Emissora destaca que a Devedora é detentora dos direitos aquisitivos dos Imóveis, na forma das competentes escrituras públicas lavradas com os respectivos alienantes. Contudo, na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, a propriedade dos Imóveis não foi devidamente registrada perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, sendo necessário o cumprimento de etapas preliminares, tais como **(i)** a abertura das matrículas dos imóveis atualmente objeto das transcrições de nº 19.233 e 19.234 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo; e **(ii)** a finalização do processo administrativo de investidura do imóvel objeto da matrícula de nº 12.764 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo que serão acompanhadas tecnicamente pelo Agente de Regularização, contratado pela Devedora.

Até que os procedimentos indicados acima sejam concluídos pela Devedora, não será possível o registro da totalidade da Alienação Fiduciária de Imóveis, como medida adicional para mitigação do risco durante o período necessário para a conclusão do Procedimento de Regularização a Garantidora Cobertura constituiu a Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura, sobre os Imóveis Adicionais, que será liberada pela Securitizadora após a comprovação da Alienação Fiduciária dos Imóveis.

Para mais informações os Investidores devem ler atentamente o Termo de Securitização e a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, em especial os fatores de risco “Risco decorrente da existência de pendências para regularização da propriedade dos Imóveis em favor da Devedora” e “Risco decorrente da Não constituição da totalidade da Alienação Fiduciária de Imóveis na Data de Emissão dos CRP”.

Adicionalmente, a Emissora esclarece que os CRI foram emitidos em 4 (quatro) séries, totalizando o montante total de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), sendo **(i)** 32.000 (trinta e dois mil) CRI da 1ª Série; **(ii)** 32.000 (trinta e dois mil) CRI da 2ª Série; **(iii)** 48.000 (quarenta e oito mil) CRI da 3ª Série; e **(iv)** 48.000 (quarenta e oito mil) CRI da 4ª Série.

NA PRESENTE OFERTA SERÃO DISTRIBUÍDOS APENAS OS CRI DA 1ª SÉRIE. DE MODO QUE OS CRI DA 2ª SÉRIE, OS CRI DA 3ª SÉRIE E OS CRI DA 4ª SÉRIE NÃO PODERÃO SER SUBSCRITOS PELOS INVESTIDORES NO ÂMBITO DESTA OFERTA.

2.4. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a: **(i)** investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 Resolução da CVM 30, quais sejam: **(a)** instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; **(b)** companhias seguradoras e sociedades de capitalização; **(c)** entidades abertas e fechadas de previdência complementar; **(d)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; **(e)** fundos de investimento; **(f)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; **(g)** agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; **(h)** investidores não residentes; e **(i)** fundos patrimoniais (“Investidor Profissional”). Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal; e **(ii)** aos Investidores Qualificados, quais sejam: **(a)** Investidores Profissionais; **(b)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; **(c)** as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e **(d)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados, sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, observado que o Valor Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que haja a colocação dos CRI equivalente ao Montante Mínimo.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre os CRI da 1ª Série. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar a sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização, em especial a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

Valor Nominal Unitário	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 32.000 (trinta e dois mil) CRI da 1ª Série.
Opção de Lote Adicional	Não há.
Código ISIN	BRIMWLCRILC6
Data de Emissão	18 de dezembro de 2024.
Prazo e Data de Vencimento	O prazo de vigência dos CRI da 1ª Série será de 1.831 (mil oitocentos e trinta e um) dias, contados da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, vencendo-se, portanto, em 23 de dezembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório Total.
Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão	Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, calculado da forma estabelecida na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização.
Duration	30,57 meses.

Amortização dos CRI	Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário será amortizado nas datas previstas no Anexo II do Termo de Securitização.
Remuneração dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 10,00% (dez por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme a fórmula constante da Cláusula 5.3 do Termo de Securitização.
Periodicidade do Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Remuneração dos CRI da 1ª Série serão pagos de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização. Para fins de esclarecimento, considerando que os CRI da 1ª Série poderão ser integralizados em diversas Datas de Integralização, o pagamento da Remuneração será devido aos Titulares dos CRI apenas com relação aos CRI da 1ª Série efetivamente integralizados.
Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização Antecipada Obrigatória	A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória do Valor Nominal dos CRI, do Valor Nominal Atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI, conforme o caso, observada a Cascata de Pagamentos, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI, conforme o caso, em caso de (i) realização, pela Devedora, da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 5.2 do Termo de Emissão; (ii) realização, pela Devedora, da Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento (conforme definida no Termo de Emissão), para fins de reenquadramento da Razão de Garantia; e (iii) realização, pela Devedora, da Amortização Extraordinária Compulsória – <i>Cash Sweep</i> (conforme definida no Termo de Emissão), pelo Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória (abaixo definida).
Resgate Antecipado Obrigatório Total	A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência (i) declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Emissão, conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada nos termos deste Termo de Securitização; e (ii) resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, realizado pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 5.1 do Termo de Emissão.
Garantias dos CRI	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, pela Emissora sobre os CRI. Em garantia das Obrigações Garantidas e das obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, foram constituídas as Garantias.
Créditos Imobiliários (lastro)	Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto à Emissora, por meio da emissão de Notas Comerciais. Os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI, correspondem ao lastro do CRI objeto desta Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável, segregado do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário. Os direitos creditórios oriundos das Notas Comerciais enquadram-se na definição de créditos imobiliários, previsto na Resolução CVM 60, em razão da destinação dos recursos captados pela emissão das Notas Comerciais exclusivamente para o financiamento da construção do Empreendimento, nos termos do Termo de Emissão, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos, contendo informações semestrais, em linha com a periodicidade de checagem pelo Agente Fiduciário.

	O valor total dos Créditos Imobiliários é de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), sendo (i) 32.000 (trinta e duas mil) Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 32.000 (trinta e duas mil) Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 4ª Série cuja titularidade foi obtida pela Securitizadora por meio subscrição da totalidade das Notas Comerciais.
Regime Fiduciário	Será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 14.430.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“ Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ”): (i) insolvência da Emissora, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal; (iii) pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iv) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; (v) não pagamento, pela Securitizadora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (vi) falta de cumprimento, pela Securitizadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que for notificada pela Securitizadora acerca do referido descumprimento; e (vii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, e desde que com a concordância da Emissora.
Tratamento Tributário	Conforme descrito na Cláusula 16 do Termo de Securitização.
Outros direitos, vantagens e restrições	Não aplicável.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Emissora, à CVM e/ou à B3.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Notas Comerciais, observada a retenção dos recursos na Conta Centralizadora para pagamento, por conta e ordem da Devedora, das despesas iniciais da operação e da constituição do Fundo de Reserva, do Fundo de Juros, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras.

3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI que lastreia o CRI serão destinados, integral e exclusivamente, para pagamento de custos incorridos na construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento, conforme cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo X do Termo de Securitização (“Destinação Futura”).

A Devedora deverá comprovar, semestralmente, a Destinação dos Recursos mediante a disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, de relatório nos termos do modelo constante do Anexo III (“Relatório”), acompanhado dos (i) Relatórios de Medição de obras elaborados pelo Medidor de Obras; (ii) do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre; (iii) de cópia das notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais; e (iv) comprovantes de pagamentos (“Documentos Comprobatórios”), sendo certo que o primeiro Relatório deverá ser entregue até 30 de julho de 2025.

Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II do Termo de Emissão, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo (i) não será necessário notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão, ao Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de resgate antecipado dos CRI.

A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou no caso de Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Nota Comercial até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente na Nota Comercial, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

Qualquer eventual inclusão de novos empreendimentos na lista dos Empreendimentos Alvo dependerá de prévia e expressa aprovação com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares de CRI em circulação presentes em Assembleia Geral, conforme procedimento indicado no Termo de Securitização e deverá ser procedida de aditamento ao Termo de Emissão e de aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário.

Em caso de inclusão de novos empreendimentos na lista de Empreendimentos Alvo, na forma prevista acima, qualquer eventual alteração posterior com relação aos percentuais dos recursos a serem destinados ao(s) Empreendimento(s) Alvo deverá ser notificada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão, de aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Devedora e pelas demais partes dos documentos da operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI (abaixo definido), desde que a totalidade dos recursos permaneça investida no(s) Empreendimento(s) Alvo.

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista no Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

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

O descumprimento das obrigações de destinação de recursos dispostas acima (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos no Termo de Emissão) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, em decorrência da caracterização do descumprimento de obrigação não pecuniária, na forma prevista no item 6.1. do Termo de Emissão.

Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Notas Comerciais para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI através do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, e nos termos deste Termo de Emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

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

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

3.5.1. Quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

3.5.2. Qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

3.5.3. 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.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, ao Avalista e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

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 no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e do Avalista podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e do Avalista e, portanto, a capacidade de a Emissora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa.

Este Termo de Securitização contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam os demais Documentos da Operação e compreendam integralmente seus termos e condições.

Para os efeitos do Termo de Securitização, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Avalista quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora e/ou o Avalista, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares no Termo de Securitização como possuindo também significados semelhantes.

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

Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

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

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

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora e o Avalista não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pelos Devedores, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

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

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

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

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A retração no nível da atividade econômica do Brasil poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Ademais, as operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusivos dos Devedores dos Créditos Imobiliários.

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

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

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

Risco da disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e uma pressão recessiva na economia brasileira

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

O surto de doenças transmissíveis, atribuível, por exemplo, à pandemia do Covid-19, conforme reconhecida pela Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatilidade esporádica no mercado de capitais global, o que pode ter um efeito recessivo na economia brasileira. Ademais, estes surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira, resultante desses eventos ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Ainda, um surto no Brasil de qualquer doença transmissível, como o surto do Covid-19, pode afetar diretamente as operações da Devedora. Por exemplo, se algum brasileiro residente, incluindo funcionários da Devedora, esteja com suspeita de ter contraído qualquer doença transmissível como o Covid-19, ele poderá ser submetido a um período de quarentena. Em nível comercial, isso pode significar que as operações da Devedora, dos seus parceiros, e de outras companhias também possam ser suspensas. Qualquer surto futuro pode, de maneira geral, restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios da Devedora, dispensas temporárias de colaboradores das suas instalações, além de interrupções nos seus negócios, o que pode afetar adversamente os seus resultados operacionais ou de parceiros e clientes que a Devedora depende.

O recente surto do Covid-19 tem levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma Série de medidas voltadas à contenção do surto, incluindo, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira podendo afetar a geração dos Créditos Fiduciários, bem como o fluxo dos pagamentos das obrigações pecuniárias assumidas pelos devedores finais dos Créditos Fiduciários e, conseqüentemente, prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 15 anos. 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.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com pouco mais de vinte e cinco anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Titulares de CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares de CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

A Emissora possui registro de companhia securitizadora, sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e seu Capital

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Menor

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.

A Importância de uma Equipe Qualificada

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

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

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

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Menor

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.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o patrimônio separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Creditórios Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

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

Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como auditor independente, assessores jurídicos, agente fiduciário, 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; e/ou **(iii)** não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode impactar nos resultados da Emissora, bem como tal substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a capacidade da Emissora em gerir seus ativos relacionados a cada uma de suas emissões de valores mobiliários, incluindo a Emissão, afetando igualmente os resultados da Emissora e, conseqüentemente, os titulares dos valores mobiliários de sua emissão, como os Titulares de CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430, o patrimônio próprio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2023, de R\$35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil e seiscentos e quarenta e dois reais). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI e, conseqüentemente, não haverá recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

Riscos do Regime Fiduciário

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

O §4º do artigo 27 da Lei nº 14.430 prevê que a criação de patrimônio separado em razão da instituição de regime fiduciário pela companhia securitizadora no âmbito de uma emissão de CRI produz efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. No entanto, os Investidores devem ter em mente que 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”.

Até o momento não foi firmado entendimento jurisprudencial de que o §4º do artigo 27 da Lei nº 14.430 teria derrogado o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, no que tange aos patrimônios separados constituídos com base na Lei nº 14.430.

Assim, caso tal entendimento não seja firmado, por força do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 de 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 de CRI.

Outros Riscos

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

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

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

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência, o que afeta negativamente a capacidade dos Investidores avaliarem o risco de seu investimento.

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

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

As informações financeiras da Emissora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias abertas. Contudo, as informações financeiras da Emissora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tal companhia, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue

Regulamentação do mercado de certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização da Emissora e consequentemente limitar o crescimento.

Fatores de Risco Relacionados aos Créditos Imobiliários

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, que são devidos pelos Devedores. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar a insolvência da Emissora.

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

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão ou na ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras para os referidos Titulares de CRI.

A inadimplência dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Fiduciários, pode afetar adversamente os CRI

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e pelo Avalista, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como pelos devedores dos Créditos Fiduciários. Ao longo do prazo dos CRI, a Devedora e o Avalista podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o aumento da inflação, a queda nas vendas do varejo, situações de instabilidade política, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou dos valores que sejam devidos pela Devedora, conforme aplicável, o que, conseqüentemente, aumenta o risco de não pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, conta com as Garantias. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e, diante de determinados eventos, de valores decorrentes da excussão das Garantias, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e pelo Avalista, conforme aplicável, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da excussão das Garantias serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização de Principal dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários e, diante de determinados eventos, de valores devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou do Avalista, e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, podendo, assim, causar perdas de rentabilidade para os Titulares de CRI.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e Amortização de Principal dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Risco de formalização dos Créditos Fiduciários

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Fiduciários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Fiduciários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Os Documentos da Operação e o Contrato de Cessão Fiduciária poderão ser assinados: **(i)** fisicamente; **(ii)** através de sistema de assinatura digital, por meio da utilização de **(a)** processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(b)** 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. A validade da formalização dos Documentos da Operação e do Contrato de Cessão Fiduciária por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação ou o Contrato de Cessão Fiduciária serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário.

Risco decorrente da notificação dos devedores dos Créditos Fiduciários através de boleto ou outro documento com instruções de cobrança

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

As notificações aos devedores finais sobre a cessão dos Créditos Fiduciários para a Emissora serão realizadas via boleto bancário, as quais serão realizadas banco emissor dos boletos por meio da emissão de boleto de cobrança, referente a próxima data de vencimento dos aluguéis. As notificações enviadas aos devedores finais dos Créditos Fiduciários, serão enviadas sem o emprego de Aviso de Recebimento, não havendo como confirmar a efetiva notificação de cada devedor final sobre a cessão dos Créditos Fiduciários, o que poderá afetar negativamente o fluxo de recebimento dos CRI e ocasionar possíveis perdas financeiras para os Titulares de CRI.

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

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias por parte da Emissora e do Agente Fiduciário, conforme o caso, ou dos prestadores de serviços contratados para auxiliá-los, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários e execução das Garantias também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Verificação da Capacidade da Devedora e do Avalista de honrar com suas obrigações

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

A Securitizadora não realizou, por si ou por meio do assessor legal da Oferta, qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e do Avalista de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo Avalista poderá comprometer a capacidade de qualquer deles de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade de qualquer deles de cumprir as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, inclusive, mas não se limitando, as obrigações decorrentes das Garantias.

Ausência de Coobrigação da Securitizadora

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Menor

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelos Devedores, e, diante de determinados eventos, de valores devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, assim como a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Risco de Desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

Os Imóveis lastro dos Créditos Fiduciários poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Fiduciários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI e o pagamento aos Titulares dos CRI.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas pelos respectivos devedores finais dos Créditos Fiduciários e pela Devedora, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

Risco de Questionamentos Judiciais

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte ou da totalidade dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos e Perdas relativos aos Créditos Imobiliários

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

Não foi realizada uma auditoria financeira dos Créditos Imobiliários, considerando informações estatísticas sobre inadimplementos e perdas relacionadas aos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. A ausência de auditoria financeira com base em informações estatísticas sobre inadimplementos e perdas impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Creditórios Imobiliários e sobre a adimplência dos Devedores de, conseqüentemente, dos CRI.

Riscos relacionados a questões socioambientais; Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Securitizadora.

A Devedora informou que não se enquadra como desenvolvedora de atividades potencialmente poluidoras e, portanto, não está sujeita ao cadastro técnico perante o IBAMA, nos termos da Instrução Normativa nº 12, de 13 de abril de 2018.

Caso o entendimento da Devedora seja questionado e provado equivocadamente pelo IBAMA e órgãos competentes a Devedora poderá estar sujeita a penalidades administrativas em decorrência da referida infração, podendo ensejar aplicação de multa que pode prejudicar o fluxo financeiro da Devedora e o cumprimento de suas obrigações assumidas na qualidade de avalista das Notas Comerciais.

Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19 e/ou de outras pandemias

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico. Neste momento, ainda é incerto quais e se haverá impactos futuros da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento ou a ocorrência de uma nova pandemia com características semelhantes à do COVID-19 poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, bem como na capacidade dos Devedores cumprirem com suas obrigações, nos termos dos Contratos Imobiliários e, consequentemente no fluxo dos Créditos Imobiliários.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Riscos Financeiros

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; **(ii)** do pagamento dos Créditos Fiduciários; **(iii)** da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e **(iv)** da excussão das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos da Remuneração e da Amortização de Principal dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, bem como das obrigações da Devedora quando aplicável, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Risco de Inadimplemento das Notas Comerciais

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

Caso, por qualquer motivo, a Devedora deixe de efetuar os pagamentos das Notas Comerciais, especialmente em caso de declaração do vencimento antecipado, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, em caso de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI poderá ser negativamente afetada.

Inadimplência dos devedores dos Investimentos Permitidos

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

A parcela do Patrimônio Separado aplicada em Investimentos Permitidos está sujeita a riscos de crédito, pois os Investimentos Permitidos podem vir a não ser honradas pelos respectivos devedores, de modo que o Patrimônio Separado teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco da insuficiência de recursos no Fundo de Despesas

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

O Valor Mínimo do Fundo de Despesas não é suficiente para arcar com todas as despesas recorrentes do CRI, muito menos as despesas extraordinárias, e tampouco com a totalidade das Obrigações Garantidas. Assim sendo, caso não haja recursos no Fundo de Despesas, na Conta Centralizadora e/ou no Fundo de Reserva, e, ainda, caso a Devedora não realize um aporte de recursos para recomposição de tais fundos, não haverá recursos para pagamento das referidas despesas. Nesse caso, os Titulares de CRI deverão se reunir em Assembleia Especial de Titulares de CRI para aprovar, dentre outros assuntos decorrentes, a realização ou não de um aporte proporcional para o pagamento das despesas aqui referidas.

Riscos relacionados a custos e despesas necessárias para a defesa dos interesses do Patrimônio Separado

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

O Patrimônio Separado, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer prestador de serviços dos CRI poderão incorrer em custos e despesas para defesa dos interesses do Patrimônio Separado, ou mesmo de seus mesmos interesses relacionados com a prestação dos serviços no âmbito dos CRI. Exemplificativamente, esta defesa de interesses pode ser a defesa em ações judiciais movidas por Devedores contra o Patrimônio Separado, a Emissora, o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviços dos CRI. Caso o Patrimônio Separado tenha que suportar tais custos, os Titulares de CRI podem ter a rentabilidade dos seus CRI afetada negativamente.

Riscos de necessidade de aportes pelos Titulares de CRI

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

Em casos de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para arcar com as Despesas, inclusive aquelas necessárias para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Investimentos Permitidos, e caso a Devedora não arque com tais Despesas nas hipóteses em que sejam sua responsabilidade, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI para aprovar o aporte de recursos por parte dos Titulares de CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado.

Caso os Titulares de CRI deliberem pela não aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado ou, mesmo deliberando pelo aporte adicional, não tenham recursos suficientes para tanto, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos para manutenção da defesa dos interesses, podendo causar perdas de rentabilidade para os Titulares de CRI.

Caso os Titulares de CRI deliberem pela aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, os Titulares de CRI ficarão obrigados a aportar recursos adicionais no Patrimônio Separado, o que pode causar reduções em suas rentabilidades.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

A ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

Nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, determinados eventos podem ensejar o Resgate Antecipado dos CRI e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI, observados os procedimentos aplicáveis. Os valores recebidos a título antecipação de pagamentos pela Devedora serão utilizados na Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Titulares de CRI

Na ocorrência de qualquer hipótese que incorra em Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI. Consequentemente, além da redução de seu horizonte de investimento, poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Risco de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão do Pagamento Antecipado das Notas Comerciais

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Menor

Nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após a Data de Emissão das Notas Comerciais, realizar, a qualquer tempo, o resgate antecipado das Notas Comerciais. Os valores recebidos a título de resgate antecipado das Notas Comerciais pela Devedora serão utilizados, pela Emissora, no Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Titulares de CRI.

Nesses casos, os Titulares de CRI, além da redução de seu horizonte de investimento, os poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Maior
Materialidade:	Menor

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há qualquer garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, devendo, ainda, respeitar as restrições de revenda estabelecidas nos termos da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta foi exclusivamente destinada a Investidores Qualificados e considerando que existe Devedor que possui exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor da Emissão, a negociação dos CRI no mercado secundário será restrita a Investidores Qualificados, nos termos do Art. 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60, bem como pela ausência de emissão de relatório de classificação de risco para os CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares de CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Maior
Materialidade:	Média

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, sendo vedada a negociação dos CRI entre investidores do público em geral, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do Art. 33, § 10º da Resolução CVM 60 e a Devedora não cumpre integralmente os requisitos estabelecidos no Art. 4º do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60.

Risco da Ausência de Classificação de Risco

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Maior
Materialidade:	Maior

Considerando a ausência de classificação de risco para os CRI, os investimentos realizados pelos Investidores não contam com uma medição, realizada por terceiro independente, acerca da qualidade de tal investimento. Neste sentido, o retorno efetivo do investimento nos CRI poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento do investimento.

Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI são aprovadas por quórum simples ou quóruns qualificados, conforme previsto neste Termo de Securitização, em relação ao CRI. Os Titulares de CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial

de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria simples ou qualificada dos CRI, conforme o caso. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia especial, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser afetada negativamente em razão de eventual pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Adicionalmente, algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores requerem quóruns qualificados elevados, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente – especialmente aquelas previstas na Cláusula 14.10. O atingimento de tais quóruns, tanto para instalação quanto para deliberação de matérias, pode ser um obstáculo para a deliberação sobre matérias relacionadas a tais Cláusulas, o que poderá levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Riscos relacionados aos procedimentos a serem adotados após um Evento de Liquidação

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

Na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá tomar as medidas previstas no Termo de Securitização e convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Em tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração extraordinária e transitória do Patrimônio Separado, conforme o caso pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração que será devida.

Nas hipóteses de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora (ou o então administrador do Patrimônio Separado) poderá não ter recursos para amortizar integralmente os CRI. Nessas hipóteses, a quitação dos saldos dos CRI poderá envolver a entrega de Créditos Imobiliários para Titulares de CRI, conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI poderão não ter experiência na gestão da cobrança dos Créditos Imobiliários, o que pode acarretar perdas para o Patrimônio Separado e consequentemente perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Adicionalmente, como o mercado de securitização é recente no Brasil, sendo composto por poucos participantes, não há jurisprudência administrativa ou judicial abrangendo todas as questões tributárias pertinentes. Ainda, não se pode afastar a possibilidade de alteração das normas tributárias atualmente aplicáveis. Nesse contexto, caso as autoridades competentes venham a criar ou majorar tributos, ou adotar interpretações diversas e mais onerosas em relação às normas fiscais em comparação com interpretação atualmente preponderante no mercado e/ou com as interpretações que atualmente são adotadas pela Emissora, a rentabilidade dos CRI pode ser adversamente impactada, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

A disseminação de doenças transmissíveis e o risco da assinatura eletrônica de documentos

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

Como regra geral, prevalece no ordenamento jurídico brasileiro o princípio de liberdade de forma, considerando idônea qualquer atitude das partes que demonstre, de modo inequívoco, a manifestação de vontade, desde que não haja forma especial prescrita em lei, conforme se infere dos artigos 104 e 107 do Código Civil. Nesse sentido, como regra geral, para o reconhecimento da validade de contrato ou de outros documentos eletrônicos, de modo que estes possam produzir plenamente seus efeitos, é necessário que seja possível comprovar sua autenticidade e integridade. De acordo com a Medida Provisória nº 2.200, 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 eletrônica disponibilizado pela 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. Apesar da existência de precedentes judiciais reconhecendo a eficácia de título executivo extrajudicial de certos documentos assinados eletronicamente por meio do sistema da ICP-Brasil, é possível que, em caso de inadimplemento de obrigações, os Documentos da Operação assinados por meio de processo de comprovação de autoria e integridade em forma eletrônica, que não o disponibilizado pela ICP-Brasil, não possam ser cobrados por meio de processo de execução de título extrajudicial (ou se cobradas por meio deste tipo de processo, tal cobrança venha a ser questionada por terceiros). Nesse caso, será necessário iniciar processo de conhecimento para realização da cobrança, o que poderá representar custos adicionais e, por consequência, impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

Risco em Função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI 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 Emissora.

Nesse sentido, os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora e o Avalista, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Ocorrência de Distribuição Parcial

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Menor

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do período de colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos investidores.

A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes para a Distribuição, que podem não se verificar

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Menor

A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes para a Distribuição. Dessa forma, a não verificação total ou parcial de referidas condições precedentes dentro do prazo estabelecido, observados os termos previstos neste Termo de Securitização, o Coordenador poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta. Em vista disso, os investidores interessados em adquirir os CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de eventual não continuidade da Oferta, pois não há qualquer garantia de que existirão, no momento, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Risco de Fungibilidade

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

Caso os Créditos Fiduciários não sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, a Devedora e/ou o Avalista individualmente estarão obrigadas a transferir quaisquer recursos recebidos em outras contas para a Conta Centralizadora, sendo que qualquer falha ou atraso por parte da Devedora e/ou do Avalista em efetuarem essa transferência poderá prejudicar o pagamento dos Créditos Fiduciários e dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, para o respectivo Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Não há garantia de que a Devedora e o Avalista repassarão tais recursos para a Conta Centralizadora, situação em que os Titulares de CRI poderão sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para reaver tais recursos.

Risco de Estrutura

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

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

Riscos da guarda dos Documentos Comprobatórios

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

A guarda das vias físicas e/ou digitais (conforme aplicável) do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão da CCI, da CCI e do Termo de Emissão, será realizada pela Instituição Custodiante. Não é possível assegurar que a Emissora obterá tempestivamente referidos documentos para eventual instrução processual ou para sua utilização em procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários. Eventuais dificuldades na comprovação da existência, da validade e da eficácia dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários ou da inexistência de vícios ou defeitos eventualmente alegados pela Devedora e pelos devedores finais dos Créditos Fiduciários poderá trazer problemas na cobrança e recuperação dos valores inadimplidos e acarretar perdas para os Titulares de CRI.

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Menor

Na data de celebração deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das demais emissões.

Riscos decorrentes da concentração do risco de crédito superior a 20% (vinte por cento) em determinado Devedor de Créditos Imobiliários

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Maior
Materialidade:	Maior

No âmbito da Emissão, os Créditos Imobiliários são devidos integralmente pela Devedora, de modo que os pagamentos dos CRI poderão ser afetados em caso de inadimplemento deste Devedor específico.

Nos termos do Art. 17, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora realizou a aferição da situação fiscal da referida Devedora, contudo, não foi realizada auditoria financeira e/ou legal completa para verificar a capacidade financeira e a previsão completa de contingências da Devedora que possam, direta ou indiretamente, afetar a sua capacidade de honrar com as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Caso situações adversas da Devedora não conhecidas pela Emissora venham a se materializar durante o prazo da Emissão, a Emissora poderá enfrentar inadimplência da Devedora com relação às Notas Comerciais, o que poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, a Devedora poderá ingressar com pedidos judiciais de suspensão de pagamento dos Créditos Imobiliários e pedidos cautelares para atrasar ou obstar a execução das Garantias, o que poderá prejudicar os Investidores, caso a Devedora venha a inadimplir as Notas Comerciais e a Emissora não disponha de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às obrigações previstas neste Termo de Securitização.

Riscos Relacionados às Garantias

Risco relacionado ao processo de regularização da propriedade dos Imóveis em favor da Devedora

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Maior
Materialidade:	Maior

A Devedora possui direitos aquisitivos sobre os Imóveis, conforme estabelecido nas respectivas escrituras públicas lavradas com os alienantes competentes. Contudo, na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, o registro da propriedade dos Imóveis nos Cartórios de Registro de Imóveis ainda não havia sido finalizado, sendo necessário o cumprimento de etapas formais, como: (i) a abertura das matrículas dos imóveis atualmente vinculados às transcrições de nº 19.233 e 19.234 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo; e (ii) a conclusão do processo administrativo de investidura referente ao imóvel constante da matrícula nº 12.764 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo. Esses processos estão sendo conduzidos com o suporte técnico do Agente de Regularização, contratado pela Devedora.

Enquanto os procedimentos mencionados estão em andamento, o registro integral da Alienação Fiduciária de Imóveis não será possível. Como medida adicional para mitigar eventuais riscos, a Garantidora Cobertura estabeleceu a Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura sobre os Imóveis Adicionais. Essa garantia será liberada pela Securitizadora após a conclusão do processo de registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis principais.

Risco decorrente da Não constituição da totalidade da Alienação Fiduciária de Imóveis na Data de Emissão dos CRI

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Maior
Materialidade:	Maior

Na Data de Emissão dos CRI, a Alienação Fiduciária de Imóveis não estará plenamente constituída sobre todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente, as quais serão constituídas após a emissão dos CRI. Ainda que parcelas dos recursos decorrentes da integralização dos CRI venha a permanecer retida na Conta Centralizadora durante o período de registro da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre determinados Imóveis Alienados Fiduciariamente, não há como assegurar que a Devedora e o Avalista concluirão de forma satisfatória a totalidade da Alienação Fiduciária de Imóveis, o que poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nesta hipótese, as Garantias constituídas até a data do respectivo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI podem não ser suficientes para pagamento da totalidade das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, o que poderá afetar o fluxo financeiro da Emissora para pagamento dos Titulares dos CRI.

Risco de insuficiência das Garantias para pagamento integral dos CRI

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Maior
Materialidade:	Maior

Em garantia das Obrigações Garantidas, foram constituídas diretamente em favor da Securitizadora, as seguintes Garantias, nos termos dos Documentos da Operação: **(i)** o Fundo de Reserva; **(ii)** o Fundo de Despesas; e **(iii)** a Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iv)** a Cessão Fiduciária; **(v)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(vi)** o Fundo de Juros; **(vii)** o Fundo de Obras; e **(viii)** o Aval.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantidas, a Emissora poderá executar as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, até o limite do valor devido, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóveis

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Maior
Materialidade:	Maior

A Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída em garantia das obrigações decorrentes do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação, conforme descritas nas Obrigações Garantidas. Em caso de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóveis, desde que esta já tenha sido devidamente formalizada e constituída, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária de Imóveis poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e ainda poderá haver custos e despesas adicionais relacionados à necessidade de venda de ativos para fins de liquidez ou venda das cotas no mercado secundário.

Insuficiência do Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e do Fundo de Juros

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

O Fundo de Reserva, no Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, no Valor Mínimo do Fundo de Despesas dos CRI e o Fundo de Juros serão constituídos em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas. Em caso de inadimplimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Juros e do Fundo de Despesas para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O Valor do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas dos CRI não são suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas. Assim sendo, caso não haja recursos nos Fundos de Despesas, no Fundo de Juros, no Fundo de Reserva e/ou na Conta Centralizadora, e caso a Devedora não realize um aporte de recursos para recompor o valor mínimo dos referidos fundos, o valor obtido com a execução do Fundo de Reserva, Fundo de Juros e do Fundo de Despesas poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

Falhas nos processos de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

A garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis recai sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente e o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente foi apurado por meio de Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com base no valor de venda forçada dos Imóveis.

Caso a metodologia adotada e/ou os processos de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente tenham sido falhos, e o valor das cotas objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis venha a se verificar insuficiente para saldar as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI em caso de necessidade de execução de tal Garantia.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente pode variar em função de diversos fatores, como, por exemplo, da alteração da infraestrutura da vizinhança, de atos de autoridade governamentais e/ou de fatores econômicos. Há fatores externos que podem impactar em uma desvalorização do bem, como, por exemplo, a instalação de favelas, de estação de esgoto, obras da Prefeitura, lixões ou comércios que desvalorizem a vizinhança. Ocorrida uma situação de desvalorização dos Imóveis, o valor a ser recuperado na excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis poderá ser inferior ao saldo devedor em aberto do dos CRI, e, portanto, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

Riscos relativos à contratação de Plano Empresário

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

Nos termos da Cláusula 4.10.9 do Termo de Emissão, a Devedora está autorizada a contratar financiamento na modalidade de Plano Empresário, nesta hipótese, caso a instituição financeira com a qual seja contratado o Plano Empresário venha a solicitar garantias atualmente vinculadas aos CRI, a Securitizadora deverá liberar as competentes Garantias passando a assumir as respectivas Garantias liberada em 2º (segundo) grau.

Neste caso, os Titulares dos CRI passarão, em relação às Garantias eventualmente liberadas, a ser subordinados em relação à instituição financeira com a qual seja contratado o Plano Empresário, de modo que esta situação não será objeto de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, bem como não autorizará o resgate antecipado dos CRI.

Riscos relativos à execução das Garantias

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A impuntualidade ou o inadimplimento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das respectivas Garantias. Não é possível assegurar que as Garantias serão executadas, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI.

É possível que seus respectivos procedimentos de execução possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação do Avalista ou da Devedora, dificuldade de alienação do bem ou aprovação da venda de ativos do Fundo para gerar um evento de liquidez, entre outros).

Assim, o atraso na excussão das Garantias, poderão representar perda financeira aos Titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais.

Risco decorrente da Ausência de Registro do Memorial de Incorporação na Matrícula do Imóvel junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Maior
Materialidade:	Maior

Na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, o memorial de incorporação do Empreendimento não se encontra registrado na matrícula do Imóvel, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de modo que o quadro de áreas utilizado para a modelagem da emissão dos CRI e para a emissão das Notas Comerciais pode ser divergente do quadro de áreas definitivo, após o registro da incorporação imobiliária, o que pode afetar a previsão dos Créditos Fiduciários e do estoque de unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis.

Caso a aprovação final do projeto seja divergente do projeto previsto no âmbito da estruturação os Titulares dos CRI poderão ser afetados pela divergência, sem prejuízo da obrigação da Devedora manter, durante todo o prazo dos CRI, a Razão de Garantia enquadrada, podendo ser aplicada, inclusive, a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

Risco Setorial

Os Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira estão sujeitos a riscos decorrentes da atividade turística

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, na própria estrutura hoteleira do Empreendimento, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do Empreendimento e, consequentemente, da receita gerada para os Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de suas Unidades, sendo que a baixa utilização das Unidades que integram o Empreendimento, com a consequente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a garantia de Cessão Fiduciária.

O Empreendimento será operado pela Administradora Hoteleira e eventuais deficiências na operação poderão afetar os resultados do Empreendimento

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

O Empreendimento será explorado comercialmente pela Administradora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora a Devedora possa se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Empreendimento em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem relacionados à desvalorização da marca do Empreendimento poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento, com efeitos negativos diretos sobre a geração dos Créditos Fiduciários, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.

O Empreendimento pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, prejudicando também o Empreendimento e, conseqüentemente, os Créditos Fiduciários.

Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Empreendimento

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Administradora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que a Administradora Hoteleira (caso o Empreendimento já esteja em operação) obterá, para o Empreendimento, todas as licenças e autorizações tempestivamente. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Empreendimento utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Empreendimento e limitar a geração dos Créditos Fiduciários, em especial os Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira.

Riscos Operacionais

Troca de Informações Eletrônicas

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Menor

Dada a complexidade operacional própria da securitização de créditos, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos da Emissora e de terceiros ocorrerão livre de erros. Caso este risco venha a se materializar, a cobrança, a liquidação e/ou a baixa dos Créditos Imobiliários, inclusive inadimplidos, poderá ser adversamente afetada, prejudicando o desempenho da Emissora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

Majoração de custos dos prestadores de serviços

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Menor

Caso qualquer um dos prestadores de serviços contratados pela Emissora venha a ser substituído, o custo do serviço prestado pelo novo prestador de serviço pode ser superior ao custo anterior, o que poderá levar a perdas patrimoniais e/ou à queda de rentabilidade da Emissora.

Risco decorrente de falhas operacionais

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

As diversas atividades previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação dependem da atuação conjunta e coordenada da Emissora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e dos demais prestadores de serviços contratados pela Emissora. O Patrimônio Separado poderá sofrer perdas patrimoniais, caso os processos operacionais descritos nos Documentos da Operação venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviços contratados.

Riscos jurídicos

Modificação dos Créditos Vinculados por Decisão Judicial

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

Os Créditos Imobiliários e os Créditos Fiduciários podem eventualmente ter suas condições questionadas em juízo pelos respectivos devedores, inclusive em razão dos juros e encargos aplicáveis. Não pode ser afastada a possibilidade de os respectivos devedores lograrem êxito nas eventuais demandas ajuizadas. Nessa hipótese, os Créditos Imobiliários podem ter seus valores reduzidos ou até anulados em decisões judiciais, o que afetaria negativamente o Patrimônio Separado.

Risco Relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta teve escopo limitado à análise dos Créditos Imobiliários, não abrangendo quaisquer outros aspectos relacionados à Devedora, o Avalista e/ou aos Imóveis Alienados Fiduciariamente. A não realização de um procedimento completo de auditoria, pode gerar impactos adversos para os Titulares de CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora e ao Avalista

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Maior

A Devedora e/ou o Avalista, são, e ainda, podem vir a serem em outros momentos, partes em relevantes ações judiciais nas esferas cível e tributária, portanto não há garantia de que obtenha êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou o Avalista nas esferas cível e fiscal, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional.

Existência de vícios ocultos relativos aos Créditos Imobiliários não apontados na Auditoria

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Média

O assessor legal foi contratado para realizar auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão dos CRI. Não há garantia, no entanto, de que não existam vícios ou riscos ocultos, não evidenciados durante tal auditoria. Caso quaisquer desses defeitos ou riscos ocultos venham a se verificar, o pagamento dos CRI poderá ser afetado negativamente.

Risco decorrente da Cobrança Judicial e Extrajudicial dos Créditos Fiduciários pela própria Devedora

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

A cobrança dos Créditos Fiduciários será conduzida pela própria Devedora, diretamente ou por meio do Agente de Monitoramento, caso a Devedora não cumpra de forma diligente com a execução dos respectivos Créditos Fiduciários, o fluxo de recebimento dos Créditos Fiduciários poderá ser prejudicado e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI serão impactados negativamente seja pela ausência de recursos disponíveis ao Patrimônio Separado para o cumprimento dos eventos de pagamento dos CRI.

Risco decorrente da ausência de auditoria financeira sobre os Créditos Imobiliários e a Apuração de Valores e Histórico de Pagamentos baseados Exclusivamente em Informações prestadas pela Devedora

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Média
Materialidade:	Média

Os Créditos Imobiliários, a Devedora e os Créditos Fiduciários não foram objeto de auditoria financeira, por empresa terceira e especializada, de forma que não é possível assegurar o seu real valor, sendo que as informações financeiras e histórico de pagamento dos Créditos Fiduciários Hotelaria foram exclusivamente disponibilizados pela Devedora. Assim, não há como assegurar que durante o prazo dos CRI o valor dos Créditos Fiduciários Hotelaria será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI.

Demais Riscos

Escala Qualitativa de Risco	
Probabilidade:	Menor
Materialidade:	Maior

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

5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ref.	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	19/12/2024
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	19/12/2024
3	Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/12/2024
4	Início do Período de Distribuição	28/12/2024
5	Encerramento do Período de Distribuição	6/6/2025 ⁽²⁾
6	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	6/6/2025 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma de distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada modificação da Oferta, seguindo o disposto no Art. 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos Art. 68 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

⁽²⁾ O Anúncio de Encerramento poderá ser divulgado em data anterior a indicada no Cronograma acima, em caso de distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta antes da data inicialmente prevista.

O Coordenador não realizará qualquer esforço de colocação por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, devendo os respectivos Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes previstos no boletim de subscrição dos CRI.

O Anúncio de Início deverá ser divulgado, no máximo, até a data de início da distribuição dos CRI, acompanhado deste Prospecto Definitivo, que deverá estar disponível para os Investidores Qualificados, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para aceitação da Oferta.

O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início.

Nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá divulgar o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, devendo referida comunicação ser divulgada na mesma página de divulgação dos documentos e informações da Oferta, bem como deverá ser encaminhado por à CVM e à B3 por meio de sistemas específicos disponíveis na rede mundial de computadores.

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 no Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto ou publicação de suplementos; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta, conforme aplicável.

Na hipótese de alteração das circunstâncias, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder, da CVM.

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, seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo que 100,00% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding Ltda., 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 presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI e pelo fato de não ser coobrigada.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os Investidores só poderão vender os CRI no mercado secundário a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá vender para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO 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” 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.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, BEM COMO O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O TERMO DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 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 do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a SRE poderá **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE. Nos termos do artigo 67, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta deverá ser analisado pela SRE em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A SRE deverá conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da SRE nos prazos de que tratam os itens acima.

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

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e com a Devedora.

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 aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Oferta e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(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 da Oferta; **(b)** esteja 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, em especial a Resolução da CVM nº 161 de 13 de julho de 2022, conforme em vigor; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; 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 SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, 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 revogação da Oferta, conforme o caso.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependa da Emissora, da Devedora, ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do Art. 58 da Resolução CVM 160, exceto pela **(i)** obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores Qualificados.

8.3. Autorizações Societárias necessárias no âmbito da Oferta

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, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM 166, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: **(i)** o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 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.

A celebração do Termo de Emissão e a emissão das Notas Comerciais foram realizados com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 17 de dezembro de 2024, na qual foram deliberadas **(i)** as condições da emissão das Notas Comerciais; **(ii)** a vinculação das Notas Comerciais aos CRI; **(iii)** a autorização aos diretores da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Notas Comerciais, podendo, inclusive, celebrar aditamentos ao Termo de Emissão; e **(iv)** a constituição da garantia de **(a)** Cessão Fiduciária; e **(b)** de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.4. Regime de Distribuição

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverá diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta. Para tanto, juntamente com as Ordens de Investimento, os investidores deverão apresentar ao Coordenador Líder declaração atestando a sua condição de Investidor Profissional ou Qualificado, conforme o caso.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como valor total da emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao valor total da emissão da Oferta; ou **(ii)** de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo. Caso não haja a colocação de, ao menos, o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

Não aplicável, tendo em vista que não será realizado pelo Coordenador Líder procedimento de coleta de intenções de investimento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 17, inciso XIII e parágrafo único, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

Não haverá limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos 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 valores mobiliários ofertados

Não será aplicável a substituição dos Créditos Imobiliários ou alteração do lastro dos CRI, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, as quais serão subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora.

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

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.

Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as garantias descritas nestes Prospecto.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações do agronegócio e imobiliárias, visando a securitização de tais créditos por meio de emissão de certificados de recebíveis do agronegócio ou certificados de recebíveis imobiliários, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com plenitude o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Informações Descritivas das Características Relevantes

Os CRI da 1ª Série serão lastreados em créditos imobiliários representados por 32.000 (trinta e duas mil) Notas Comerciais da 1ª Série, emitidas nos termos do Termo de Emissão, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais).

Devedora	A GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05.
Emissão	1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais.
Número de Séries	A emissão das Notas Comerciais foi realizada em quatro séries.
Quantidade e valor das Notas Comerciais	Foram emitidas 160.000 (cento e sessenta mil) Notas Comerciais, cada uma com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, sendo (i) 32.000 (trinta e duas mil) Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 32.000 (trinta e dois mil) Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 4ª Série.
Atualização Monetária das Notas Comerciais	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”).
Remuneração das Notas Comerciais	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de (i) 10,00% (dez por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 9,00% (nove por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 8,81% (oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 4ª Série, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).
Prazo de Vencimento das Notas Comerciais	As Notas terão prazo de vencimento de (i) 1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 4ª Série, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária antecipada facultativa.
Periodicidade de pagamento da Amortização e Remuneração das Notas Comerciais	Conforme cronograma de pagamentos prevista no Anexo I do Termo de Emissão.
Amortização Extraordinária Facultativa	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Notas Comerciais em circulação, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, sendo certo que, nesta hipótese, a Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ocorrer em uma Data de Pagamento.

<p>Amortização Extraordinária Compulsória</p>	<p><i>Amortização Extraordinária Compulsória – Cash Sweep.</i> Após a integralização das Notas Comerciais da 3ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série e a constituição do Fundo de Obras em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor total previsto para a finalização das obras do Empreendimento, conforme indicado pelo Medidor de Obras no Relatório de Medição, a Securitizadora deverá realizar, mensalmente, por conta e ordem da Devedora, a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a amortização extraordinária dos CRI, até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais acrescido da Remuneração, conforme o caso, utilizando-se dos recursos dos Créditos Fiduciários depositados mensalmente na Conta Centralizadora, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, conforme disposição constante do Contrato de Cessão Fiduciária.</p> <p><i>Amortização Antecipada Compulsória – Reenquadramento.</i> Em caso de descumprimento da Razão de Garantia, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e, por sua vez, a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória dos CRI, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora no montante necessário para o reenquadramento da Razão de Garantia, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Devedora, de comunicação da Securitizadora comunicando o desenquadramento da Razão de Garantia com a indicação do montante necessário a ser amortizado para fins de reenquadramento.</p>
<p>Resgate Antecipado Facultativo Total</p>	<p>A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Titular das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, a qualquer momento desde a Data de Integralização dos CRI, desde que a Devedora esteja adimplente com as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas no Termo de Emissão.</p>
<p>Resgate Antecipado Compulsório Total</p>	<p>A Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório da totalidade das Notas Comerciais após a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada nos termos do Termo de Securitização, em decorrência da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado.</p>
<p>Eventos de Vencimento Antecipado</p>	<p>As obrigações da Devedora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão e às Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial da Titular das Notas Comerciais para a Devedora neste sentido, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um “<u>Evento de Vencimento Antecipado</u>”):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) descumprimento pela Devedora e/ou pelo Avalista de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos outros documentos atrelados a esta Emissão, não sanada no prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados seu inadimplemento, independente do recebimento pela Devedora de notificação encaminhada pela Securitizadora neste sentido; (ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; (iii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão, dos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização) ou de quaisquer obrigações da Devedora ou do Avalista, oriundas do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação; (iv) caso a Devedora, qualquer de suas controladas, controladoras ou Afiliadas, e/ou o Avalista pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação;



	<p>(v) descumprimento pela Devedora e/ou pelo Avalista de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos outros documentos atrelados a Emissão, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação encaminhada pela Securitizadora neste sentido;</p> <p>(vi) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou o Avalista, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pelo Avalista; e/ou (b) se for cancelado, sanado, suspenso ou sejam prestadas garantias suficientes, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;</p> <p>(vii) se for comprovada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora ou do Avalista, contida neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), ou inconsistência ou insuficiência, neste caso, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Titular das Notas Comerciais, a qualquer título, não corrigidas (se passíveis de correção) em 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal falsidade, inconsistência ou insuficiência, atestada por notificação a ser encaminhada pela Securitizadora;</p> <p>(viii) não pagamento, pela Devedora ou pelo Avalista, de decisão arbitral final ou decisão judicial transitada em julgado contra a Devedora ou o Avalista, desde que a Emitente e o Avalista, conforme aplicável, não comprovem à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o pagamento nos prazos e termos estabelecidos na referida decisão;</p> <p>(ix) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora, e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades;</p> <p>(x) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou do Avalista cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora e/ou pelo Avalista que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;</p> <p>(xi) realização pela Devedora de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu contrato social, com o Termo de Emissão e/ou com os demais Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Devedora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da realização de referida operação;</p> <p>(xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças relevantes e necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;</p> <p>(xiii) existência de decisão judicial por violação, pela Devedora, pelo Avalista e/ou por qualquer de suas controladas ou ainda pelos seus respectivos representantes, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação as Leis nº 9.613, de 3 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i>, conforme aplicável;</p>
--	--



	<p>(xiv) autuações da Devedora e/ou do Avalista por quaisquer órgãos governamentais (a) se em caráter ambiental, com valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e (b) se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, com valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se obtidos os efeitos suspensivos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;</p>
	<p>(xv) alienação, cessão, venda, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso ou qualquer outra forma de oneração, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, de qualquer bem ou ativo vinculado às Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes;</p>
	<p>(xvi) caso as Garantias, incluindo, mas não se limitando, os Créditos Fiduciários, venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e não sejam substituídas ou reforçadas em até 30 (trinta) dias da ocorrência de referido evento;</p>
	<p>(xvii) declaração de vencimento antecipado ou não pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou do Avalista, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se a Devedora e o Avalista comprovarem, até os 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora e/ou pelo Avalista;</p>
	<p>(xviii) transformação do tipo societário da Devedora;</p>
	<p>(xix) descumprimento dos termos e obrigações assumidos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, especialmente as obrigações de fornecimento de informações, desde que não sanados no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão;</p>
	<p>(xx) existência, contra a Devedora e/ou o Avalista e/ou qualquer de suas controladas, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; e/ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea “c”, os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora e/ou pelo Avalista e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;</p>
	<p>(xxi) alteração do contrato social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão;</p>
	<p>(xxii) redução do capital social da Devedora, exceto no de absorção de prejuízos acumulados;</p>
	<p>(xxiii) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora;</p>



	<p>(xxiv) caso ocorra a alteração do controle direto ou indireto da Devedora, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora;</p> <p>(xxv) requerimento de recuperação judicial formulado pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas ou controladora, conforme o caso, independente de deferimento do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo ou preparatório que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou qualquer de suas controladas ou controladora;</p> <p>(xxvi) morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência do Avalista;</p> <p>(xxvii) 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 assumidas nos termos do Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora;</p> <p>(xxviii) caso a Devedora não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos;</p> <p>(xxix) constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Termo de Emissão;</p> <p>(xxx) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à Destinação dos Recursos da Operação prevista no Termo de Emissão;</p> <p>(xxxi) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição dos Imóveis ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer do Avalista obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;</p> <p>(xxxii) caso a Devedora não comprove o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo o imóvel objeto da Investidura, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Termo de Emissão, prorrogável por igual período na hipótese de apresentação de exigências pelo competente Cartório de Registro de Imóveis e desde que a Devedora comprove estar cumprindo diligentemente as referidas exigências, observado que este prazo poderá ser prorrogado caso, ao final do período indicado acima, o Agente de Regularização indique a necessidade de concessão de prazo adicional e sem que a eventual dilação venha a comprometer a viabilidade do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis;</p> <p>(xxxiii) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa comprometer a liquidez de uma Garantia (ou, ainda os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionadas à uma Garantia), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou do respectivo garantidor, conforme aplicável, sobre uma Garantia (ou, ainda sobre os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionados à uma Garantia);</p> <p>(xxxiv) caso haja qualquer questionamento da cadeia dominial dos Imóveis que coloque em risco a sua propriedade e/ou os próprios Imóveis;</p> <p>(xxxv) pagamento pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios</p>
--	--



que não tenha sido informado para a Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração dos documentos de formalização do referido pagamento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios) e/ou em desacordo com as regras do regime de afetação do Empreendimento Alvo, constituído na forma da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Imóveis;

- (xxxvi) comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou pelo Avalista em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxvii) prática, por quaisquer terceiros relacionados a qualquer Controladora, Avalista e/ou à Devedora, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora, de qualquer Controladora e/ou do Avalista em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Emitente, da ocorrência de tais atos;
- (xxxviii) descumprimento da razão de garantia mínima a ser verificada mensalmente, a partir da data de integralização das Notas Comerciais da 3ª Série e sempre em determinada Data de Verificação (observado que a primeira verificação da Razão de Garantia, conforme abaixo definida, será realizada na Data de Verificação imediatamente subsequente à primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série), pela Titular das Notas Comerciais que será equivalente ao quociente entre (“Razão de Garantia”):

Até a Aprovação do Projeto

(a) o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme apurado em laudo de avaliação realizado pela **PLANEP PLANEJAMENTO E PARTICIPACOES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.584.021/0001-43 (“Avaliadora”); e (b) o saldo devedor atualizado do CRI deduzido todo o saldo disponível na Conta Centralizadora, que deverá resultar em percentual de, no mínimo, 140% (cento e quarenta por cento), desde que o desenquadramento não seja sanado pela Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento, prevista no Termo de Emissão.

Para fins de esclarecimento a Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{(\text{Valor dos Imóveis})}{(SD_{CRI} - \text{Fundos})}$$

Onde:

RG_{sd} = Razão de Garantia.

Valor dos Imóveis = Valor de mercado dos Imóveis, apurado em laudo de avaliação produzido pela Avaliadora.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI (considerando o volume integralizado da Emissão).

Saldo de Obras = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do empreendimento.

Fundos = Saldo de recursos retidos na Conta Centralizadora e depositados no Fundo de Reserva, Fundo de Juros, Fundo de Despesas.

Após a Aprovação do Projeto

(a) a soma (1) do valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Fiduciários Elegíveis (abaixo definidos), a ser verificado na Data de Verificação, a ser apurado no Relatório de Acompanhamento disponibilizado pelo Agente de Monitoramento; com (2) com o valor de avaliação das Unidades do estoque não comercializadas, conforme indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária, a ser



	<p>apurado conforme laudo de avaliação a ser elaborado e atualizado anualmente pela Avaliadora; e (b) o saldo devedor atualizado do CRI deduzido todo o saldo disponível na Conta Centralizadora, que deverá resultar em percentual de, no mínimo, 140% (cento e quarenta por cento), desde que o desenquadramento não seja sanado pela Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento, prevista no Termo de Emissão.</p> <p>Para fins de esclarecimento a Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:</p> $RG_{SD} = \frac{(Estoque + Recebíveis VP)}{(SD_{CRI} + Saldo de Obras - Fundo de Obras)}$ <p>Onde:</p> <p>RG_{sd} = Razão de Garantia.</p> <p><i>Estoque</i> = Unidades do Empreendimento em estoque e de titularidade da Emitente (i.e. não comercializadas com terceiros), precificado pelo histórico de vendas do Empreendimento dos últimos 12 (doze) meses.</p> <p><i>Recebíveis VP</i> = Créditos Fiduciários – Venda que estejam adimplentes e sem atrasos superiores a 90 (noventa) dias pelos respectivos devedores, precificados a valor presente pela taxa da Operação.</p> <p>SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI (considerando o volume integralizado da Emissão).</p> <p><i>Saldo de Obras</i> = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do empreendimento.</p> <p><i>Fundo de Obras</i> = Saldo de recursos depositados no Fundo de Obras.</p> <p>(xxxix) caso a Devedora não comprove a obtenção da competente Aprovação do Projeto, dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura deste Termo de Emissão;</p> <p>(xl) caso o Agente de Regularização indique, em qualquer dos relatórios mensais, a impossibilidade de conclusão do Procedimento de Regularização; e</p> <p>(xli) caso a Garantidora Cobertura não comprove o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, prorrogável uma única vez por igual período.</p>
<p>Destinação dos Recursos</p>	<p>Conforme descrição constante da seção “3.2 Destinação dos Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos” deste Prospecto.</p>
<p>Garantias</p>	<p>Para garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantias foram ou serão constituídas (i) garantia fidejussória em formato de aval, constituída pelo Avalista nos termos dispostos neste Termo de Emissão (“<u>Aval</u>”); (ii) cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de (a) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento a ser desenvolvido pela Emitente, denominado provisoriamente “<i>Casa di Sirena São Paulo</i>”, nos imóveis objeto das Matrículas de nº 19.233, 19.234, 19.139, 103.054, 12.794, todas do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“<u>Imóveis</u>” e “<u>Unidades</u>”, respectivamente), conforme estipulados em cada contrato de promessa de venda e compra e/ou de venda e compra definitiva, com cada respectivo adquirente (“<u>Adquirente</u>”), incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“<u>Créditos Fiduciários – Venda</u>”); e (b) de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do resultado líquido da eventual exploração hoteleira das Unidades em estoque da Emitente (para fins de esclarecimento: as Unidades de propriedade da Emitente e não objeto de alienação a terceiros), conforme estipulados no competente instrumento a ser celebrado pela Emitente com a competente administradora hoteleira, a ser definida</p>



	<p>(“<u>Administradora Hoteleira</u>”) para formalizar as regras da exploração hoteleira de cada Unidade em estoque e as obrigações de pagamento pela Administradora Hoteleira, incluindo o pagamento principal devido pela Administradora Hoteleira à Emitente, na forma e prazos estabelecidos no referido instrumento para a respectiva Unidade em estoque, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“<u>Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira</u>” e, em conjunto, com os Créditos Fiduciários – Venda, os “<u>Créditos Fiduciários</u>” e “<u>Cessão Fiduciária</u>”, respectivamente), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) a alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Contrato de AF de Imóveis (“<u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u>”); (iv) a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais de emissão da Emitente, nos termos do “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças</i>” (“<u>Contrato de AF de Quotas</u>”) (v) o Fundo de Reserva; (vi) o Fundo de Juros; (vii) o Fundo de Despesas; e (viii) o Fundo de Obras.</p> <p>Previamente ao registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, perante o competente cartório de registro de imóveis, é necessária a regularização dos Imóveis, conforme procedimentos a serem adotados pelo Agente de Regularização, incluindo a retificação das descrições de áreas dos Imóveis, abertura de matrículas para os Imóveis objeto de transcrições, finalização do processo de investidura e lavratura de competentes escrituras públicas (“<u>Procedimento de Regularização</u>”). Neste sentido, a Devedora obrigou-se a (i) enviar mensalmente, até o dia 15 (quinze) de cada mês, relatório sobre o andamento do Procedimento de Regularização, conforme reporte do Agente de Regularização, incluindo a opinião legal do Agente de Regularização sobre o andamento regular do Procedimento de Regularização; e (ii) enviar semestralmente, a partir da Data de Emissão, reporte sobre situação fiscal e de distribuições judiciais dos antigos proprietários dos Imóveis, em atualização parcial da auditoria jurídica de aquisição dos Imóveis realizada pelo Agente de Regularização.</p> <p>Durante o período do Procedimento de Regularização e até o efetivo registro da totalidade da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Garantidora Cobertura e o Avalista constituíram a Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura, a qual será liberada pela Securitizadora após a apresentação, pela Devedora, das matrículas atualizadas dos Imóveis com a averbação do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>
--	---

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

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários, foram subscritas e integralizadas direta e exclusivamente pela Emissora.

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 devidos, em sua integralidade, pela Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais subscritas diretamente pela Emissora, não existindo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

Os pagamentos da remuneração e amortização das Notas Comerciais devem ser realizados na forma indicada no item 10.1 acima, em caso de impontualidade no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, a Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado deverá adotar todas as medidas cabíveis para cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, incluindo a contratação de terceiros especializados para a realização da cobrança, às custas do Patrimônio Separado.

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

A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Notas Comerciais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder da Oferta declaram, nos termos do 10.6 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 direitos creditórios da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, 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.

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.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder 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 Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, 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 a 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.

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

A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência de **(i)** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Emissão, conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada nos termos do Termo de Securitização; e **(ii)** resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, realizado pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 5.1 do Termo de Emissão.

A Emissora deverá promover a amortização extraordinária obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, em caso de **(i)** realização, pela Devedora, da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 5.2 do Termo de Emissão; **(ii)** realização, pela Devedora, da Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento (conforme definida no Termo de Emissão), para fins de reenquadramento da Razão de Garantia; e **(iii)** realização, pela Devedora, da Amortização Extraordinária Compulsória – *Cash Sweep* (conforme definida no Termo de Emissão), pelo Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória.

A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória está limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários, de modo que qualquer Amortização Extraordinária Obrigatória em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) deverá corresponder a um Resgate Antecipado Obrigatório.

A ocorrência de qualquer evento de pré-pagamento, acarretará o resgate antecipado dos CRI, reduzindo, assim, a expectativa dos investidores, podendo gerar, ainda, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

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

Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme relacionados no item 10.1 deste Prospecto.

O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelo Avalista.

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, com destaque para:

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer em datas de pagamento previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos titulares de CRI em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

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;

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer condições da Emissão, o Agente fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17. A ocorrência de qualquer dos itens “i” a “iii” dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

(iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e

(v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

Não estão inseridos no conceito de insolvência o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores. Ainda, que liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

A Assembleia convocada para os itens “i” a “iii” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

A Assembleia prevista acima, convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

A Assembleia prevista para os eventos “i” a “iii” acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A instituição liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia de que trata os itens “i” a “iii” acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata os itens “i” a “iii” acima, seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses dos itens “iv” e “v” acima, deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providências previstos no Termo de Securitização.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

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

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação da destinação dos recursos líquidos das Notas Comerciais podem ser encontradas na Seção “3. Destinação de Recursos”, deste Prospecto.

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

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, foi contratada como agente custodiante para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização, o Termo de Emissão, os boletins de subscrição dos CRI, os instrumentos que formalizem as Garantias, a Escritura de Emissão de CCI, os demais instrumentos existentes para formalização dos

Créditos Imobiliários, bem como seus eventuais, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos listados no item “I” acima até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. Os documentos listados no item “I” acima deverão ser mantidos sob custódia pela Instituição Custodiante, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com as funções de: (i) receber os referidos documentos, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda eletrônica dos documentos listados no item “I” acima 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 listados no item “I” acima.

A Instituição Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às vias do Termo de Securitização, pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI, (ii) caso seja necessário 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, ou (iii) caso a Securitizadora seja compelida, em decorrência de decisão judicial ou administrativa. Nesse caso, a Instituição Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não aplicável, tendo em vista que o preço de aquisição das Notas Comerciais corresponde ao Valor Total da Emissão.



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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.



12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos por um único devedor, a saber, pela Devedora.

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

O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos da alínea e, do inciso III do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Denominação Social	GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Data de Constituição	27 de maio de 2022
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Limitada
Características Gerais	<p>Objeto Social: A Devedora tem por objeto social “desenvolver e realizar empreendimento imobiliário na cidade de São Paulo/SP, nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64 e legislação correlata, podendo para tanto, realizar a aquisição de imóvel, a incorporação imobiliária, a promoção, a construção ou a contratação da construção, bem como vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar unidades e as frações ideais de referido empreendimento”.</p> <p>Capital Social: A Devedora, possui capital social de R\$10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) quotas sociais.</p> <p>CNPJ: 46.568.827/0001-05.</p>
País de Constituição	Brasil
Sede	A Devedora possui sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000.
Prazo de Duração	Indeterminado
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, emitidas nos termos do Termo de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, encontram-se no Anexo X deste Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos”, deste Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2023 da Devedora foram objeto de auditoria por parte da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., CRC 2SP-031.269/O-1.

A Devedora está organizado sob o tipo societário de *sociedade limitada*, contudo as suas respectivas demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, conforme atestado pelo auditor independente registrado perante a CVM, na forma do Anexo X 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

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão nas Notas Comerciais, as quais serão integralizadas pela Emissora com os recursos captados com os CRI, após a dedução dos custos estimadas da Oferta, não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto **(i)** nos índices de lucratividade de margem bruta; **(ii)** de índice de despesas operacionais; **(iii)** de margem líquida; **(iv)** de retorno sobre o patrimônio líquido; e **(v)** de lucro por participação societária.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber após a conclusão da Oferta (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora efetivamente receber os referidos recursos **(i)** os índices de liquidez geral, corrente, seca e imediata; **(ii)** o índice de atividade de giro do ativo total; **(iii)** o índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento; e **(iv)** o índice de lucratividade de retorno sobre o ativo total.

A tabela abaixo apresenta, na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e, na coluna “Índice Ajustado pela Oferta”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$34.679.128,30 (trinta e quatro milhões seiscientos e setenta e nove mil cento e vinte e oito reais e trinta centavos), considerando ainda a dedução das comissões e despesas estimadas da oferta, segundo tabela abaixo em milhares de reais.

Alguns dos indicadores apresentados abaixo não são uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e não possuem significado padrão.

Abaixo descritivo de impacto da Oferta na capitalização da Devedora:

Índices de Liquidez (em milhares de reais)	Índice Efetivo	Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Índice de Liquidez Geral} = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo Não Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$	1,00030	1,00013
$\text{Índice de Liquidez Corrente} = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	4.051,00000	2.920.717,66667
$\text{Índice de Liquidez Seca} = \frac{\text{Disponibilidades (Caixa e Equivalentes de Caixa)}}{\text{Passivo Circulante}}$	4.051,00000	4.051,00000

Índices de Endividamento (em milhares de reais)	Índice Efetivo	Índice Ajustado pela Oferta
$\text{Índice de Endividamento Geral} = \frac{\text{Exigível Total (Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante)}}{\text{Ativo Total}}$	0,99970	0,99987
$\text{Grau de Endividamento} = \frac{\text{Exigível Total (Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante)}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	3.386,54935	7.455,84362

Índices de Endividamento (em milhares de reais)	Índice Efetivo	Índice Ajustado pela Oferta
$Composição\ do\ Endividamento = \frac{Passivo\ Circulante}{Exigível\ Total\ (Passivo\ Circulante + Passivo\ Não\ Circulante)}$	0,000000412	0,000000187
$Índice\ de\ Cobertura\ de\ Juros = \frac{EBIT}{Juros\ sobre\ empréstimos\ e\ financiamentos}$	-	-
$Nível\ de\ Alavancagem = \frac{Dívida\ Líquida}{Patrimônio\ Líquido}$	3.380,89745	7.450,19172

Índices de Lucratividade / Rentabilidade (em milhares de reais)	Índice Efetivo	Índice Ajustado pela Oferta
$Retorno\ sobre\ Ativo = \frac{Lucro\ Líquido}{Ativo\ Total}$	-	-
$Margem\ Bruta = \frac{Lucro\ Bruto}{Receita\ Líquida}$	-	-
$Índice\ de\ Despesas = \frac{Despesa\ Operacional}{Receita\ Líquida}$	-	-
$Margem\ Líquida = \frac{Lucro\ Líquido}{Receita\ Líquida}$	-	-
$Retorno\ sobre\ o\ PL = \frac{Lucro\ Líquido}{Patrimônio\ Líquido}$	-	-
$Lucro\ por\ Quota = \frac{Lucro\ Líquido}{Nº\ de\ ações}$	-	-

Índices de Atividade (em milhares de reais)	Índice Efetivo	Índice Ajustado pela Oferta
$Giro\ do\ Ativo\ Total = \frac{Receita\ Líquida}{Ativo\ Total}$	-	-

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

1.1. Histórico do emissor

A Devedora foi fundada em 2022, especificamente para o desenvolvimento de empreendimento residencial e hoteleiro, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Moura, 1.414, Pinheiros, CEP 05402-000, nos terrenos formados pelos Imóveis, com área total aproximada de 1.672m² (mil, seiscentos e setenta e dois metros quadrados).

O Empreendimento será composto por **(i)** 85 (oitenta e cinco) unidades hoteleiras, sendo **(a)** 70 (setenta) unidades com 40m² (quarenta metro quadrados); **(b)** 5 (cinco) unidades com 50m² (cinquenta metros quadrados); **(c)** 5 (cinco) unidades com 68m² (sessenta e oito metros quadrados); **(d)** 5 (cinco) unidades com 73m² (setenta e três metros quadrados); e **(ii)** 74 (setenta e quatro) unidades residenciais, sendo **(a)** 36 (trinta e seis) unidades com 2 (dois) dormitórios, contando com 84m² (oitenta e quatro metros quadrados); **(b)** 36 (trinta e seis) unidades com 3 (três) dormitórios, contando com 105m² (cento e cinco metros quadrados); e **(c)** 2 (duas) unidades duplex, contando com 285m² (duzentos e oitenta e cinco metros quadrados).

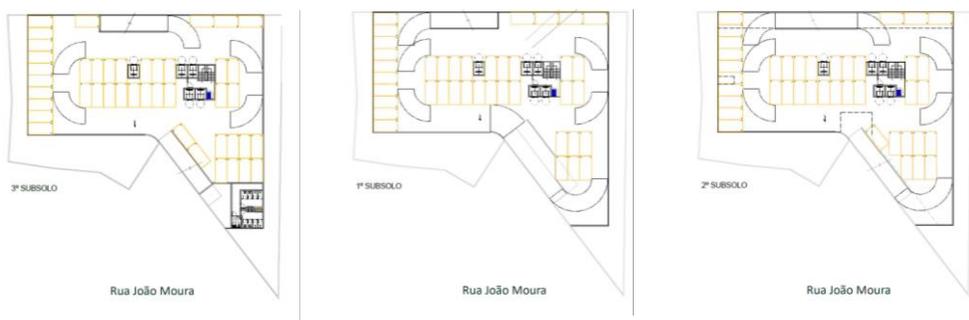
Recomenda-se a leitura integral do fator de risco denominado “Risco decorrente da Ausência de Registro do Memorial de Incorporação na Matrícula do Imóvel junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis” constante da Seção 4 deste Prospecto.

1.2. Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Devedora tem por objeto social “desenvolver e realizar empreendimento imobiliário na cidade de São Paulo/SP, nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64 e legislação correlata, podendo para tanto, realizar a aquisição de imóvel, a incorporação imobiliária, a promoção, a construção ou a contratação da construção, bem como vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar unidades e as frações ideais de referido empreendimento”.

Para o Empreendimento, especificamente, a Devedora pretende realizar o seu respectivo desenvolvimento nos Imóveis para fins híbridos, residenciais e de locação curta de natureza hoteleira, com gestão pela Administradora Hoteleira, preliminarmente com as seguintes premissas arquitetônicas:

Layout das Garagens (Fonte: Material interno da Devedora)



Layout das unidades (Fonte: Material interno da Devedora)



Recomenda-se a leitura integral do fator de risco denominado “Risco decorrente da Ausência de Registro do Memorial de Incorporação na Matrícula do Imóvel junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis” constante da Seção 4 deste Prospecto.

1.11. Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

A Devedora foi constituída em 2022 com o objetivo específico de realizar o Empreendimento e não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora.



1.14. Alterações significativas na condução dos negócios

1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

A Devedora foi constituída em 2022, sendo que nos exercícios sociais encerrados desde a constituição social não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora.

6. Controle e grupo econômico - 6.1/2 Posição Societária

Na data de divulgação deste Prospecto, o quadro societário da Devedora é o seguinte:

1.	
Nome do Sócio:	GIP Invest Ltda.
Nacionalidade:	Brasileira
CNPJ:	15.432.844/0001-89
Quantidade de Quotas Sociais:	9.900
Classe de Quotas Detidas:	Ordinária
Percentual de quotas em relação à respectiva classe:	99%
Percentual de quotas em relação ao capital social:	99%
Participa de Acordo de Sócios:	Não
2.	
Nome do Sócio:	Ricardo Ciarcia Ramires
Nacionalidade:	Brasileira
CPF:	165.866.198-23
Quantidade de Quotas Sociais:	100
Classe de Quotas Detidas:	Ordinária
Percentual de quotas em relação à respectiva classe:	1%
Percentual de quotas em relação ao capital social:	1%
Participa de Acordo de Sócios:	Não

A sócia GIP Invest Ltda. possui como único sócio o Sr. Ricardo Ciarcia Ramires.

7. Assembleia geral e administração - 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

Nos termos da Cláusula IV do contrato social da Devedora, a administração é exercida por uma diretoria composta por no mínimo 1 (um) e no máximo 3 (três) diretores, eleitos no instrumento de alteração contratual para exercer mandatos por tempo indeterminado, não possuindo Conselho de Administração e nem Conselho Fiscal.

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado:

A administração da Devedora é realizada pelo seu sócio administrador, não havendo políticas de indicação e preenchimento de cargos, uma vez que a Devedora opta para que a sua administração e representação seja realizada por aqueles.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

A Devedora não estabelece mecanismos de avaliação de desempenho, pois quem realiza a administração da Devedora é apenas o seu sócio administrador.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

A Devedora não tem regras de identificação e administração de conflitos de interesse, em razão da Devedora ser gerida e administrada apenas pelo seu sócio administrador.

d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes:

A diretoria da Devedora é composta por um único administrador, de gênero masculino, de identidade autodeclarada branca.

e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal:

A Devedora não estabelece referidas questões em sua prática para a eleição de sua administração, a qual é exercida por seus sócios.

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

A diretoria da Devedora atua de forma a identificar, avaliar e gerenciar riscos de forma proativa desenvolvendo planos estratégicos riscos financeiros, operacionais e legais.

8. Remuneração dos administradores - 8.2 Remuneração total por órgão

administradora Administração da Devedora é composta por seu sócio que não recebe qualquer remuneração pelo exercício da atividade de gestão e administração da Devedora.

11.2 Transações com partes relacionadas 11.2 Itens 'n.' e 'o.'

A Devedora foi constituída em 2022, sendo que nos exercícios sociais encerrados desde a constituição social não apresenta nenhuma transação com parte relacionada entre Devedora e sociedades, em que detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social.

12.1 Informações sobre o capital social

Capital Emitido:	R\$10.000,0000
Capital Subscrito por Classe:	R\$10.000,001
Capital Integralizado por Classe:	R\$10.000,002

1 Todas as quotas sociais emitidas pela Devedora são da classe ordinária e o capital social encontra-se totalmente subscrito.

2 Idem.

Prazo para Integralização do Capital ainda não Integralizado:	N.A.
Capital Autorizado:	N.A.
Títulos Conversíveis em Quotas Sociais e Condições para Conversão:	N.A.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

A Devedora não emitiu outros valores mobiliários.

12.4. Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica

Não aplicável.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de 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:

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que Emissora participa como emissora em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e a Emissora não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade integrante de seu conglomerado financeiro não possuem relacionamentos com a Devedora e demais sociedades de seu conglomerado financeiro.

Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participou de operações relevantes de financiamento, ou reestruturações societárias envolvendo a Devedora e demais sociedades de seu conglomerado financeiro.

A Devedora e/ou e demais sociedades de seu conglomerado financeiro poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimentos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades. A Devedora poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis, ou permutáveis em ações ordinárias de emissão da Devedora) de emissão da Devedora e/ou eventualmente possuem, diretamente ou por fundos de investimento administrados ou geridos por tais sociedades, valores mobiliários de emissão da, e/ou lastreados em créditos originados pela, Devedora e, sendo que: em todos os casos, consistiram em operações em mercados organizados a preços e condições de mercado. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações ordinárias de emissão da Devedora; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do o Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra e venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária na 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 financeiro.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como Banco Liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e o Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Inexistência de Conflitos

Na data deste Prospecto, não foram identificados quaisquer vínculos societários, relacionamentos comerciais existentes entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços, ou atuação dos prestadores de serviço na realização da Emissão e da Oferta, que possam caracterizar um conflito de interesses com relação à Emissão e Oferta.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias na sede de Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início, sendo que a sua disponibilização aos Investidores poderá ser realizada por meio eletrônico mediante solicitação dos Investidores ao Coordenador Líder.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição estava condicionado a determinadas condições precedentes, as quais foram integralmente cumpridas. A liquidação financeira da Oferta independe da ação direta ou indireta do ofertante ou pessoas a ele vinculadas no âmbito da Oferta. De nenhuma forma, condições comerciais poderão colocar em risco a realização da Oferta após a divulgação do Anúncio de Início, a partir do que a Oferta passa a ser irrevogável, exceto se ocorrer uma “alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem”, nos termos do art. 67 da Resolução CVM 160, o que poderia justificar, de fato, a revogação da Oferta.

A cópia do Contrato de Distribuição da Oferta estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção “Identificação das Pessoas Envolvidas” deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo de Custos da Oferta

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	R\$ 14.915,00	0,009%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	R\$ 2.979,00	0,002%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBENTURE	FLAT	R\$ 39.800,00	0,00%	R\$ 39.800,00	R\$ 39.800,00	0,025%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00	R\$ 1.600,00	0,001%
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 4.059,00	0,00%	R\$ 4.059,00	R\$ 4.059,00	0,003%
Oslo	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 36.000,00	11,15%	R\$ 40.517,73	R\$ 40.517,73	0,025%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 55.000,00	9,65%	R\$ 60.874,38	R\$ 60.874,38	0,038%
Virgo	Implantação MTR	FLAT	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	0,003%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84	0,004%
Koga	Assessor Legal	FLAT	R\$ 100.000,00	0,00%	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	0,063%
Fass	Assessor Legal	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00	0,009%
Luz Capital Markets	Gráfica	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00	0,009%
PoliCristal	Marketing	FLAT	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	0,001%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ 5.975,86	0,004%
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ 5.975,86	0,004%
Total					R\$ 320.871,70	R\$ 320.871,70	0,201%

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 19.000,00	9,65%	R\$ 21.029,33
Vortex	Escriturador de Nota Comercial	ANUAL	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87
Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84
TBD*	Conta Vinculada*	MENSAL	R\$ 0,00	0,00%	-
Trinus	Servicer	MENSAL	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36
Trinus	Medidor de Obras	MENSAL	R\$ 4.500,00	14,25%	R\$ 5.247,81
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 320,00	0,00%	R\$ 320,00
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 280,00	0,00%	R\$ 280,00
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 3.068,00	0,00%	R\$ 3.068,00
Total					R\$ 64.396,48

*A conta vinculada deverá ser contratada e inserida nas despesas recorrentes pagas pelo Patrimônio Separado, com antecedência de um mês antes da passagem da cessão fiduciária.

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

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:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=29%2F10%2F2019&idModalidade=&palavraChave=>, neste website clicar em “EXIBIR FILTROS”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora”, posteriormente em “Securitizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”, posteriormente em “Categoria” buscar “Formulário de Referência”, posteriormente preencher os campos “Período de Entrega de:” e “Período de Entrega Até:”. Em seguida, clicar em “Filtrar”.

- Formulário de Referência da Devedora:

Não aplicável.

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 demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 e as informações financeiras para o período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2024, podem ser encontradas no seguinte website:

- <https://virgo.inc/institucional/dados-economicos-financeiros/> (neste website, realizar o download da versão mais atualizada das demonstrações financeiras e das informações financeiras trimestrais).

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 financeiras auditadas da Devedora, referentes ao último exercício social, se encontram no Anexo X deste Prospecto.

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

Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, constante do Anexo I deste Prospecto. Declaração da Emissora que autoriza e dispõe sobre as condições da distribuição parcial da Oferta, conforme Anexo XI deste Prospecto.

15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto

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

- Estatuto social da Emissora:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=29%2F10%2F2019&idModalidade=&palavraChave=>, neste website clicar em “EXIBIR FILTROS”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora”, posteriormente em “Securitizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”, posteriormente em “Categoria” buscar “Ata da Reunião do Conselho de Administração”, posteriormente preencher os campos “Período de Entrega de:” e “Período de Entrega Até:”. Em seguida, clicar em “Filtrar”.

- Contrato Social da Devedora:

Conforme Anexo III deste Prospecto.

15.6. Termo de Securitização

Conforme Anexo IV deste Prospecto.

15.7. Termo de Emissão de Notas Comerciais

Conforme Anexo V deste Prospecto.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

At: Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP

At: Gustavo Friozi Tonetti

Telefone: (11) 3513-3104

E-mail: coordenadorlider@oslodtvm.com

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Legal – Coordenador Líder:

FASS ADVOGADOS

Rua Judith Maria Tovar Varejao, nº 385, Vitória –ES, CEP 29050-360

At: Alberto Farias Gavini Neto

Telefone: (27) 2122-7447

E-mail: alberto.gavini@fass.legal

Assessor Legal – Emissora:

KOGA ADVOGADOS

Rua Bacaetava, nº 191, Cj. 1903, Brooklin, São Paulo – SP, CEP 04705-010

At: William Koga

Telefone: (11) 3846-9726

E-mail: william.koga@kogalaw.com.br

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

Auditor Independente da Emissora:

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Major Quedinho, nº 90, Centro CEP 01050-030, São Paulo – SP

At: Paulo Sérgio Barbosa

Telefone: (11) 3848-5880

E-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Banco Liquidante da emissão

Banco Liquidante

BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal

São Paulo – SP, CEP 04344-902

E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

Website: <https://www.itau.com.br/>

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar

São Paulo –SP CEP 04538-132

E-mail: contratacaoescrituracao@itau-unibanco.com.br / escrituracaorf@itau-unibanco.com.br / escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

Website: <https://www.itau.com.br/>

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como a este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima. Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta podem obter exemplares do Prospecto nos endereços e nos websites da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos websites indicados abaixo:

Coordenador Líder

<https://oslodtvm.com/> (neste website, acessar “Áreas de Atuação”, clicar em “Distribuição”, clicar no Documento desejado).

Emissora: <https://emissoes.virgo.inc> (neste website, digitar “João Moura” no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar no Documento desejado).

CVM: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRIMWLCRILC6”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento desejado).

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor se encontra atualizado consta do Anexo VI a este Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

Declaração da Emissora

A Emissora prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo VI deste Prospecto.

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, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, prestou declarações que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contratado 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 suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, a qual se encontra no Anexo IX deste Prospecto.



17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA

17.1. Fluxograma da Oferta

Abaixo, estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI da 1ª Série:



1. A Devedora emite Notas Comerciais, em quatro séries, nos termos do Termo de Emissão. As Notas Comerciais são subscritas pela Emissora.

2. A Emissora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, emite 1 (uma) CCI representativa dos Créditos Imobiliários da 1ª Série decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série.

3. A Emissora vincula a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série e representados pela CCI à emissão de CRI da 1ª Série, nos termos da Resolução CVM 60, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

4. O Coordenador Líder distribui os CRI da 1ª Série aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição.

5. Os Investidores integralizam os CRI da 1ª Série e a Emissora recebe os recursos na Conta Centralizadora.

6. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI da 1ª Série pelos Investidores, a Emissora faz o desembolso da integralização das Notas Comerciais à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

7. Pagamento da PMT das Notas Comerciais na Conta Centralizadora.

8. Pagamento da PMT dos CRI da 1ª Série aos Investidores.

17.2 Classificação dos CRI

Nos termos das regras e procedimentos de ofertas públicas da ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024, os CRI são classificados como (i) “categoria”: híbrido; (ii) “concentração”: concentrado; (iii) “tipo de segmento”: hotel / apartamentos ou casas; (iv) “tipo de contrato lastro”: outros - valores imobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características destes papéis sujeitas a alterações.

17.3. Assembleia dos CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI da em Circulação, conforme o caso, mediante divulgação de edital realizada na forma da Cláusula 14.3.1 do Termo de Securitização, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma expressa prevista no Termo de Securitização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial pode ser realizada, conforme procedimentos adotados pela Emissora e indicados aos Titulares dos CRI, de modo: (i) exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número.

As deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia, em primeira ou segunda convocação, exceto nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização e nos seguintes casos que dependem dos seguintes quóruns específicos:

- (i) a **não** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, cuja **não** realização dependerá de aprovação **(a)** em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em relação aos CRI em Circulação, e **(b)** em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos CRI em Circulação dos Titulares de CRI que estejam presentes, desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
- (ii) a renúncia de direitos ou perdão temporário, cuja aprovação dependerá de aprovação de, no mínimo, **(a)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, e **(b)** em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos CRI em Circulação dos Titulares de CRI que estejam presentes, desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) as deliberações em Assembleias Especiais que versem sobre a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dependerão do voto favorável de Titulares de CRI representante de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, ressalvado que as deliberações em Assembleias Especiais que versem sobre a administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência dos ativos que o compõem, dependerão do voto favorável previsto na Cláusula 13.1.3 do Termo de Securitização; e
- (iv) as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem **(a)** na alteração da Remuneração dos CRI, da Amortização de Principal dos CRI, das Datas de Pagamento dos CRI; **(b)** na alteração da Data de Vencimentos dos CRI; **(c)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias da Emissão, **(d)** na alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; e **(e)** em alterações desta Cláusula 14.10, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação a qual se refere a alteração em questão, em primeira ou segunda convocação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.



ANEXOS

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO III	CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO V	TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA
ANEXO VII	ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
ANEXO X	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DA DEVEDORA
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA (DISTRIBUIÇÃO PARCIAL)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
01 07JUCESP 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**

- 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.
- 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").
- Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.
- 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.
- 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:



DUCEAP
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 Monteiro Coelho De Magalhães

Presidente

assinado digitalmente por

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

assinado digitalmente por

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

assinado digitalmente por

Carla Quaglio Evangelista



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO

257.215/24-4

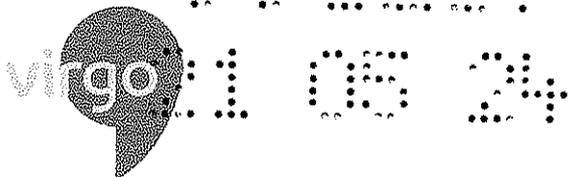
JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP PROTOCOLO
0.723.870/24-0



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2024

1. **Data e Horário e Local:** Em 30 de abril de 2024, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900.
2. **Convocação e presença:** Dispensada em virtude da presença da acionista representando a totalidade do capital social com direito a voto, conforme dispõe o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A").
3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho de Magalhães, Presidente; e Andressa Maciel Scerni, Secretária.
4. **Publicações:** O Relatório de Administração, as Demonstrações Financeiras acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, foram publicadas em 01 de abril de 2024, nas versões impressa e digital do Jornal "O Dia SP".
5. **Ordem do dia:**
 - a. **Em Assembleia Geral Ordinária:** (i) exame, discussão e votação do Relatório de Administração, das Demonstrações Financeiras acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e (ii) deliberação sobre os resultados em relação ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.
 - b. **Em Assembleia Geral Extraordinária:** (i) aumento do capital social da Companhia no valor de R\$4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais), passando o capital social de R\$ 35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), sem a emissão de novas ações e a consequente alteração do art. 5º do Estatuto Social da Companhia; e (ii) uma vez aprovado o item anterior, realizar a consolidação do Estatuto Social da Companhia.



6. **Deliberações:** A acionista delibera, inicialmente, pela lavratura da ata desta assembleia em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

6.1. EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

6.1.1. Com relação ao item (i) da ordem do dia, foram aprovados, sem ressalvas, o Relatório de Administração, as Demonstrações Financeiras acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

6.1.2. Com relação ao item (ii) da ordem do dia, foi apurado, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, lucro líquido de R\$ 23.521.478,81 (vinte e três milhões, quinhentos e vinte e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e oitenta e um centavos), que será destinado da seguinte maneira:

(a) R\$ 6.708.572,36 (seis milhões, setecentos e oito mil, quinhentos e setenta e dois reais e trinta e seis centavos) para a absorção de prejuízos acumulados de exercícios anteriores;

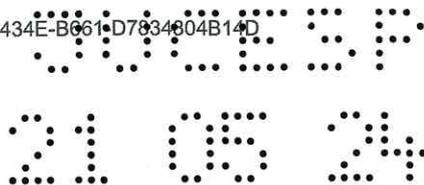
(b) R\$ 840.645,32 (oitocentos e quarenta mil, seiscentos e quarenta e cinco mil reais e trinta e dois centavos) para constituição de reserva legal;

(c) R\$ 3.993.065,28 (três milhões, novecentos e noventa e três mil, sessenta cinco reais e vinte e oito centavos) a título de dividendos mínimos obrigatórios, dos quais R\$ 3.221.887,07 (três milhões, duzentos e vinte e um mil, oitocentos e oitenta e sete reais e sete centavos) tiveram sua distribuição realizada como dividendos intercalares, conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de abril de 2024 e o excedente, no valor de R\$ 771.178,21 (setecentos e setenta e um mil, cento e setenta e oito reais e vinte e um centavos) adicionais ora distribuídos;

(d) R\$ 11.979.195,85 (onze milhões, novecentos e setenta e nove mil, cento e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos) destinados à conta de reserva de lucros.

6.2. EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

6.2.1. Com relação ao item (i) da ordem do dia, foi aprovado o aumento de capital da Companhia no valor de R\$4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais), passando o capital social de R\$ 35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), sem a emissão de novas ações, mediante a integralização de crédito de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no mesmo valor de R\$ 4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais), realizado pela acionista em 15 de abril de 2024.



6.2.2. Em decorrência da aprovação no item acima, realizar a alteração do art. 5º do Estatuto Social da Companhia, de forma que passe a refletir o novo capital social, que passará a vigorar com a seguinte redação:

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

6.2.3. Com relação ao item (ii) da ordem do dia, aprovada a alteração acima, a Acionista resolve aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do Anexo I da presente Ata.

7. **Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura:** Foi autorizado, ainda, pelos presentes, a publicação desta ata nos jornais obrigatórios na forma de extrato, sem a publicação dos Anexos. Nada mais havendo a tratar, o Presidente da Assembleia suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi assinada pelo Presidente, pela Secretária e pelos acionistas presentes.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

assinado digitalmente por Daniel Magalhães safeweb

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Presidente

assinado por ANDRESSA MACIEL SCERNI
CPF: 066.020.014-00
CNPJ: 06.908.021/AC-018
CNPJ: 06.908.021/AC-018
CNPJ: 06.908.021/AC-018
ICP

Andressa Maciel Scerni
Secretária

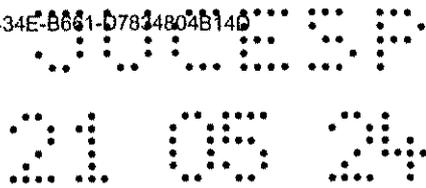
Acionista

assinado digitalmente por Daniel Magalhães safeweb

assinado digitalmente por Olavo Nigel Sapichenko Arfelli Meyer safeweb

VIRGO HOLDING S.A





ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

ARTIGO 1º. A Companhia, sociedade por ações, operará sob a denominação de Virgo Companhia de Securitização e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

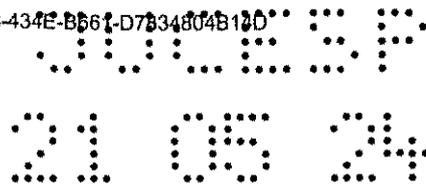
ARTIGO 2º. A Companhia tem sede e foro na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.

ARTIGO 3º. A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros e quaisquer outros, passíveis de securitização; (b) a emissão, colocação e distribuição, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, observados os procedimentos estabelecidos pelos normativos aplicáveis (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e todos os demais, emissões de CRI e CRA e demais Certificados de Recebíveis; e (d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio e de seus Certificados de Recebíveis, quando assim permitido.

Parágrafo Único – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos (imobiliários, do agronegócio e dos demais tipos); (b) gestão e administração de créditos imobiliários, do agronegócio, e dos demais tipos, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários de títulos de crédito do agronegócio e dos demais tipos; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos de suas emissões; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

ARTIGO 4º. A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II



CAPITAL SOCIAL

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentas e trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

ARTIGO 6º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo Único – As ações são indivisíveis perante a Companhia.

ARTIGO 7º. Os acionistas poderão, a qualquer momento, deliberar a emissão de ações preferenciais.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 8º Os acionistas deverão reunir-se em Assembleia Geral da Companhia, ordinariamente, uma vez ao ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre e na medida que o interesse social da Companhia exigir.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentalizadas em ata única.

ARTIGO 9º A Assembleia Geral será convocada por qualquer acionista da Companhia com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, acompanhada de todos e quaisquer documentos que devam ser analisados ou aprovados na Assembleia ou que sirvam de fundamento para as deliberações a serem tomadas, sem prejuízo das demais formalidades aplicáveis.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social ou na legislação aplicável, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

ARTIGO 10. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social com direito de voto; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo Único – Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador constituído nos termos da lei aplicável.



2023
21 08 24

ARTIGO 11. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas observados os quóruns da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), salvo se quórum maior for estabelecido neste Estatuto Social.

ARTIGO 12. Dependerão da deliberação dos acionistas as seguintes matérias, sem prejuízo de outras previstas neste Estatuto Social e que deverão ser objeto de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante:

- i. alteração do Estatuto Social;
- ii. fusão, cisão, incorporação ou transformação do tipo societário da Companhia;
- iii. autorização para requerer a falência da Companhia, bem como sua recuperação judicial e extrajudicial;
- iv. dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;
- v. partilha do acervo social da Companhia em caso de liquidação;
- vi. redução e aumento do capital da Companhia;
- vii. para fixar-se ou alterar-se a remuneração dos administradores da Companhia;
- viii. alteração da política de distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social, bem como autorização para pagamento de juros sobre capital próprio; e
- ix. ingresso de novos acionistas na Companhia.

Parágrafo Único - Todos os acionistas deverão exercer o seu direito de voto nas Assembleias Gerais, de forma a cumprir o disposto neste Capítulo. Votos proferidos em violação ao disposto neste Estatuto Social serão desconsiderados pelo Presidente da Assembleia Geral correspondente

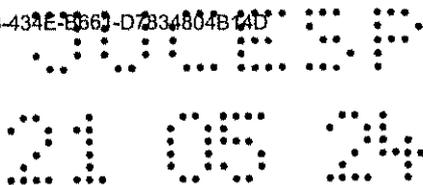
CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria. O mandato dos conselheiros e diretores da Companhia será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.

Conselho de Administração

Artigo 14. O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral.



Parágrafo Primeiro - Os Conselheiros eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo - A deliberação das matérias abaixo relacionadas é de competência exclusiva do Conselho de Administração, mediante a celebração de Reunião do Conselho de Administração da Companhia:

- i. fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;
- ii. eleição e destituição dos Diretores da Companhia;
- 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 Companhia;
- vii. proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.; e
- viii. a prestação de quaisquer garantias ou a concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia.

Parágrafo Terceiro – As Reuniões do Conselho de Administração serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Conselheiros eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Quarto – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pela maioria dos votos dos Conselheiros e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

Parágrafo Quinto - O Conselho de Administração da Companhia terá plena competência para deliberar sobre todas as matérias que não forem de exclusiva competência da Assembleia Geral, conforme estabelecidas pelo presente Estatuto Social ou por lei.

Diretoria

Artigo 15: A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 08 (oito) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relação com os Investidores, 1 (um) Diretor de Securitização, 1 (um) Diretor de Controles Internos, 1 (um) Diretor de Distribuição, 1 (um) Diretor de Compliance, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor Financeiro, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), salvo pelo Diretor de Compliance que não poderá acumular funções



2024
21 05 24

Parágrafo Primeiro – Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, competirá ao (i) Diretor Presidente em conjunto com qualquer 1 (um) Diretor, (ii) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, (iii) qualquer Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou ainda (iv) 1 (um) Procurador Classe A em conjunto com 1 (um) Procurador Classe B, observado o disposto abaixo:

(a) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) incumbirão e serão obrigatoriamente praticados pelo Diretor Presidente em conjunto com qualquer outro Diretor;

(b) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto;

(c) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador;

(d) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por 2 (dois) Diretores em conjunto, por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por qualquer 1 (um) Procurador de Classe A em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador de Classe B.

Parágrafo Quarto – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por 1 (um) Procurador Classe A em conjunto com 1 (um) Procurador Classe B.



2023
21 05 24

Parágrafo Quinto – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser sempre representada por 02 (dois) Diretores, em conjunto; sendo um deles, necessariamente, o Diretor Presidente ou o Diretor de Compliance. As procurações deverão, ainda, conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais e que poderão ser outorgadas por prazo indeterminado, além da descrição específica dos poderes conferidos. Os Diretores deverão manter, na sede social, uma relação atualizada das procurações em vigor, outorgadas pela Companhia.

Parágrafo Sexto – Compete à 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.

Parágrafo Sétimo – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Oitavo – As deliberações das Reuniões da Diretoria serão tomadas pela maioria dos votos dos Diretores e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Parágrafo Nono – Quaisquer atos estranhos ao objeto social e aos negócios da Companhia praticados por qualquer Diretor, procurador ou empregado da Companhia, como, por exemplo, outorga de avais, fianças, endossos e outras garantias, deverão ser previamente autorizados pela Assembleia Geral, sob pena de nulidade absoluta.

Parágrafo Décimo – A remuneração global dos Diretores será estabelecida na reunião de Conselho de Administração que os eleger.

Conselho Fiscal

Artigo 16. A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

CAPÍTULO V EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 17. O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro de cada ano e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano. Ao final de cada exercício social, serão levantados pela Diretoria o balanço geral, as demonstrações de resultado e os relatórios da administração.

Artigo 18. Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.



2024
21 05 24

Artigo 19. A Companhia poderá pagar juros sobre capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 20. A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados este Estatuto Social e a legislação aplicável.

CAPÍTULO VI REEMBOLSO

Artigo 21. O reembolso, nos casos previstos em lei, será efetivado por valor igual ao do valor patrimonial líquido das ações da Companhia, apurado de acordo as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 22. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23. Ocorrendo a separação ou divórcio de qualquer acionista, e sendo necessário efetuar a partilha das ações de emissão da Companhia de que tal acionista seja titular, o cônjuge não integrante da Companhia não poderá, nessas circunstâncias, nela ingressar.

Artigo 24. Os casos omissos neste Estatuto Social serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 25. Os acionistas, antes de instaurarem qualquer procedimento litigioso contra outro acionista em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social, deverão, em 30 (trinta) dias contados da primeira notificação por escrito enviada por qualquer acionista a outro neste sentido, utilizar a boa-fé para negociar um acordo acerca de tal assunto, sem prejuízo do disposto no Acordo de Acionistas da Companhia.

Parágrafo Único – Na hipótese de os acionistas não serem capazes de solucionar o assunto conforme o disposto no Artigo 25 acima, os acionistas elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para analisar quaisquer controvérsias em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social.

ANEXO III

CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
05.02.03
PRIMEIRA ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE
EMPRESÁRIA LIMITADA

JM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

CNPJ/MF 46.568.827/0001-05

NIRE 35239216252

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

SM2RE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 46.297.378/0001-08, com seu Estatuto Social registrado na JUCESP sob o NIRE 35300591941, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 1993, conjunto 138, 13º andar, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.452-909, neste ato, representada, por seus diretores o Sr. **Wagner Hideki Saito**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG n.º 4.372.304-9 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 751.910.839-20, residente e domiciliado em São Paulo/SP, com endereço comercial na sede da sociedade que administra, e o Sr. **Lincoln Jorge Marques**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG n.º 6.081.704 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 057.254.878-81, residente e domiciliado em São Paulo/SP, com endereço comercial na sede da sociedade que administra ("**SM2RE**");

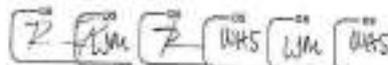
WAGNER HIDEKI SAITO, acima qualificado ("**Wagner**");

LINCOLN JORGE MARQUES, acima qualificado ("**Lincoln**", e em conjunto com SM2RE e Wagner, "**Sócios**")

Na qualidade de sócios da **JM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.993, conjunto 138, parte, 13º andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01452-909, inscrita na JUCESP sob o NIRE 35239216252 e no CNPJ/ME sob o n.º 46.568.827/0001-05, doravante denominada "Sociedade".

e, ainda, na qualidade de sócios ingressantes:

GIP INVEST LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardoso de Almeida, n.º 2101, Sumaré, CEP 01251-001, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 15.432.844/0001-89, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 35.228.580.438, neste ato, representado por seu administrador, Sr. **Ricardo Ciarcia**



Ramires, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de Identidade R.G n.º 22.818.649-3 SSP/SP, inscrito no CPF n.º 165.866.198-23, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Fradique Coutinho, n.º 212, Conjunto 121, Bairro Pinheiros, CEP 05416-000 ("GIP Invest"); e

RICARDO CIARCIA RAMIRES, acima qualificado ("Ricardo") e, em conjunto com GIP Invest, "Sócios Ingressantes".

RESOLVEM, de acordo com o artigo 1.072, §3º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), alterar e consolidar o contrato social da Sociedade ("Contrato Social"), conforme a seguir:

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS:

I – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

1.1. Os Sócios, titulares da integralidade do capital social, no total de 10.000 (dez mil) quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, cedem e transferem 100% do capital social da Sociedade, totalmente subscritas e integralizadas, com todos os direitos e obrigações a elas inerentes, aos Sócios Ingressantes, acima qualificados, que ora ingressam na Sociedade na qualidade de sócios para todos os fins de direito. Os Sócios conferem aos Sócios Ingressantes, neste ato, a mais plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação, declarando que nada mais tem a receber em relação à transferência de quotas ora deliberada, a qualquer título.

1.2. Os Sócios declaram, sob as penas da lei, que as quotas cedidas se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, dívidas, litígios ou gravames, declarando ainda, não terem contra si qualquer medida administrativa ou judicial que possa colocar em questionamento a presente transação.

1.2.2. Em razão da retirada dos Sócios da Sociedade, os mesmos outorgam, por este ato, à Sociedade, a mais ampla, geral, irretratável e irrevogável quitação em relação à participação que detinham na Sociedade, não tendo mais quaisquer direitos e haveres em relação à Sociedade, a qualquer título, declarando não ter mais nada a receber ou a reclamar da Sociedade, a qualquer tempo e título.

1.3. Deste modo a cláusula 2 do Contrato Social terá seguinte redação:

R. CIARCIA RAMIRES R. CIARCIA RAMIRES

2.1. O capital social totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), representado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os Sócios:

<i>Nome</i>	<i>Quotas</i>	<i>Valor R\$</i>	<i>Participação</i>
<i>GIP Invest Ltda.</i>	<i>9.900</i>	<i>R\$ 9.900,00</i>	<i>99%</i>
<i>Ricardo Ciarcia Ramires</i>	<i>100</i>	<i>R\$ 100,00</i>	<i>1%</i>
<i>Total</i>	<i>10.000</i>	<i>R\$ 10.000,00</i>	<i>100%</i>

2.2. A responsabilidade de cada Sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social.

2.3. Cada quota representativa do Capital Social da Sociedade é indivisível em relação à Sociedade, inclusive para efeito de cessão e transferência, e cada uma delas dá direito a um voto nas deliberações dos sócios.

2.4. Os Sócios poderão promover o aumento de Capital Social conforme a necessidade para a aquisição do terreno, execução da obra e outras despesas dos empreendimentos imobiliários, devendo os valores serem integralizados em moeda corrente nacional, de acordo com o cronograma que venha ser estabelecido, ou de acordo com a deliberação conjunta dos Sócios, na forma prevista neste contrato."

II - ALTERAÇÃO DAS REGRAS DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

2.1. Em razão da cessão e transferência de quotas acima realizada, os Sócios resolvem alterar as regras da administração dos negócios sociais em geral e prática dos atos da Sociedade, de modo que a Cláusula 4 do Contrato Social passa a vigor com a seguinte redação:

"4.1. A Sociedade será administrada por uma Diretoria, a qual competirá exercer as funções e atribuições fixadas neste Contrato Social, observando-se ainda o disposto na legislação aplicável.

4.2. A Diretoria da Sociedade será composta por no mínimo 01 (um) e no máximo 03 (três) Diretores, pessoas físicas, Sócios ou não, todos sem designação específica, os quais exercerão o cargo por prazo indeterminado, até que venham a ser destituídos ou substituídos por deliberação de quem os indicou.

4.3. Os Diretores da Sociedade terão as atribuições que lhe forem expressamente fixadas por lei ou neste Contrato Social, cabendo a eles a representação da Sociedade e a prática dos atos necessários à administração da Sociedade.

4.4. A Sociedade será representada da seguinte maneira:

(a) - para os atos ordinários de administração da Sociedade, inclusive aqueles relativos ao regular desenvolvimento dos empreendimentos, tais como, a celebração de contratos de venda das unidades dos empreendimentos, celebração dos contratos de construção, gestão, intermediação, financiamento a produção, etc., a Sociedade será representada pela assinatura de 01 (um) dos Diretores, ou por procurador constituído;

(b) - para os atos estranhos ao objeto social da Sociedade, tais como, a alienação do terreno dos empreendimentos, constituição de garantias em favor de terceiro, excetuada a garantia para o financiamento à produção prevista na alínea anterior, e também em juízo, ativa ou passivamente, a Sociedade será representada (b.1) pela assinatura de 01 (um) Diretor, quando a Diretoria for composta apenas por 01 (um) Diretor, ou por procurador constituído; ou (b.2) por 02 (dois) Diretores, ou por procurador constituído por 02 (dois) Diretores; observada em ambas as hipóteses a necessidade de prévia aprovação pelos Sócios, na forma da Cláusula 5.1.1, abaixo.

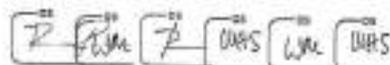
4.4.1. No caso de procurador, o respectivo mandato deverá ser outorgado por 01 (um) Diretor ou 02 (dois) Diretores, considerando as disposições do item acima, por meio de instrumento público ou particular, com poderes especiais, prazo certo e não superior a 01 (um) ano e, menção expressa da finalidade para qual é outorgada e proibição de seu substabelecimento, exceto no caso de procuração ad judicium.

4.5. É vedada a prática de atos ou o uso da denominação social em negócios que contrariem o presente Contrato Social.

4.5.1. Salvo se aprovado pelos Sócios, nos termos da Cláusula 5.1.1, abaixo, é vedada, a qualquer título, a concessão de fiança ou aval pela Sociedade, ainda que a negócios relacionados ao seu objeto social, bem como é vedada a constituição de garantia real sobre bem pertencente à Sociedade em garantia de negócios estranhos à Sociedade.

4.5.2. São expressamente vedados, sendo nulos de pleno direito e inoperantes com relação à Sociedade, os atos de quaisquer dos Diretores ou procuradores que a envolverem em obrigações ou negócios estranhos ao objeto social.

4.6. Os Sócios nomeiam como Diretor o Sr. RICARDO CLARCLA RAMIRES, já qualificado no preâmbulo do presente.



JUCESP
07 12 20

4.6.1. O Diretor ora eleito declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Sociedade, seja (i) por lei especial; (ii) em virtude de condenação que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; (iii) ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; (iv) ou, ainda, por crime contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fê pública, ou a propriedade (artigo 1.011, § 1º, CC/2002).

4.7. O Diretor não fará jus a qualquer remuneração a título de pro labore."

III - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO E SEDE DA SOCIEDADE

3.1. Os Sócios resolvem alterar também a denominação da Sociedade para **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e sua sede para a Rua Fradique Coutinho, n.º 212, conjunto 121, sala XXII, Bairro Pinheiros, CEP 05416-000.

IV - RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

4.1. Em decorrência das alterações acima destacadas, os Sócios procedem, neste ato, à retificação e ratificação das demais cláusulas do contrato social, que consolidado passa a ter a seguinte redação:

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO DA

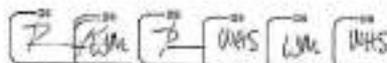
GIP XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

1.1. A Sociedade gira sob a denominação social de **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

1.2. A Sociedade tem sede e foro na Rua Fradique Coutinho, n.º 212, conjunto 121, sala XXII, Bairro Pinheiros, CEP 05416-000, podendo abrir e encerrar filiais, no Estado ou fora dele.

1.3. A Sociedade tem como objeto social desenvolver e realizar empreendimento imobiliário na cidade de São Paulo, SP, nos moldes da Lei Federal n.º 4.591/64 e legislação



JUCEB
2023

correlata, podendo, para tanto, realizar a aquisição de imóvel, a incorporação imobiliária, a promoção, a construção ou a contratação da construção, bem como vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar unidades e as frações ideais de referidos empreendimentos.

1.4. O prazo de duração da sociedade é indeterminado, tendo como termo inicial de suas atividades a data de assinatura do presente instrumento.

II – DO CAPITAL SOCIAL E DAS QUOTAS

2.1. O capital social totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), representado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os Sócios:

Nome	Quotas	Valor R\$	Participação
GIP Invest Ltda.	9.900	R\$ 9.900,00	99%
Ricardo Ciarcia Ramires	100	R\$ 100,00	1%
Total	10.000	R\$ 10.000,00	100%

2.2. A responsabilidade de cada Sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social.

2.3. Cada quota representativa do Capital Social da Sociedade é indivisível em relação à Sociedade, inclusive para efeito de cessão e transferência, e cada uma delas dá direito a um voto nas deliberações dos sociais.

2.4. Os Sócios poderão promover o aumento de Capital Social conforme a necessidade para a aquisição do terreno, execução da obra e outras despesas dos empreendimentos imobiliários, devendo os valores serem integralizados em moeda corrente nacional, de acordo com o cronograma que venha ser estabelecido, ou de acordo com a deliberação conjunta dos Sócios, na forma prevista neste contrato.

III – DA CESSÃO DE QUOTAS E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

3.1. É vedada a transferência de quotas a terceiros sem o consentimento expresso e por escrito dos Sócios detentores de quotas representativas de 75 % (setenta e cinco por cento) do Capital Social, respeitando, ainda, o direito de preferência dos Sócios, nas mesmas condições da oferta apresentada pelo terceiro interessado. O Sócio que pretender exercer seu direito de preferência deverá se manifestar em 30 (trinta) dias contados do envio, pelo Sócio alienante, da cópia da proposta encaminhada pelo terceiro interessado.

R. [Assinatura] R. [Assinatura] R. [Assinatura]

JUCEB
07 10 23

IV- DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

4.1. A Sociedade será administrada por uma Diretoria, a qual competirá exercer as funções e atribuições fixadas neste Contrato Social, observando-se ainda o disposto na legislação aplicável.

4.2. A Diretoria da Sociedade será composta por no mínimo 01 (um) e no máximo 03 (três) Diretores, pessoas físicas, Sócios ou não, todos sem designação específica, os quais exercerão o cargo por prazo indeterminado, até que venham a ser destituídos ou substituídos por deliberação de quem os indicou.

4.3. Os Diretores da Sociedade terão as atribuições que lhe forem expressamente fixadas por lei ou neste Contrato Social, cabendo a eles a representação da Sociedade e a prática dos atos necessários à administração da Sociedade.

4.4. A Sociedade será representada da seguinte maneira:

(a) - para os atos ordinários de administração da Sociedade, inclusive aqueles relativos ao regular desenvolvimento dos empreendimentos, tais como, a celebração de contratos de venda das unidades dos empreendimentos, celebração dos contratos de construção, gestão, intermediação, financiamento a produção, etc., a Sociedade será representada pela assinatura de 01 (um) dos Diretores, ou por procurador constituído;

(b) - para os atos estranhos ao objeto social da Sociedade, tais como, a alienação do terreno dos empreendimentos, constituição de garantias em favor de terceiro, excetuada a garantia para o financiamento à produção prevista na alínea anterior, e também em juízo, ativa ou passivamente, a Sociedade será representada (b.1) pela assinatura de 01 (um) Diretor, quando a Diretoria for composta apenas por 01 (um) Diretor, ou por procurador constituído; ou (b.2) por 02 (dois) Diretores, ou por procurador constituído por 02 (dois) Diretores; observada em ambas as hipóteses a necessidade de prévia aprovação pelos Sócios, na forma da Cláusula 5.1.1, abaixo.

4.4.1. No caso de procurador, o respectivo mandato deverá ser outorgado por 01 (um) Diretor ou 02 (dois) Diretores, considerando as disposições do item acima, por meio de instrumento público ou particular, com poderes especiais, prazo certo e não superior a 01 (um) ano e, menção expressa da finalidade para qual é outorgada e proibição de seu substabelecimento, exceto no caso de procuração *ad judicium*.

P. AM. P. DRS. L.M. WRS

JUCESP
07 12 23

- (c) a incorporação, a fusão, a cisão, a transformação societária, a dissolução, a cessão do estado de liquidação ou a extinção da Sociedade;
- (d) nomeação e destituição dos liquidantes e o julgamento das suas contas;
- (e) concessão, pela Sociedade, de garantias de qualquer espécie a terceiros, bem como a constituição de ônus de qualquer espécie sobre ativos da Sociedade, qualquer que seja o valor;
- (f) compra, venda, hipoteca, ou qualquer outro modo de alienação ou gravame de bens móveis ou imóveis, tangíveis ou intangíveis, do ativo immobilizado da Sociedade;
- (g) aprovação das contas da administração;
- (h) contratação de qualquer mútuo ou financiamento pela Sociedade; e,
- (i) autorização para requerer a falência, recuperação judicial e extrajudicial da Sociedade.

5.2. A convocação da reunião de Sócios caberá a qualquer dos Diretores, e será realizada mediante comunicação escrita, devendo conter as informações quanto ao local, data, à hora e à ordem do dia e ser enviada por carta ou telegrama com aviso de recebimento, protocolo ou entregue contrarrecibo, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias. Dispensa-se a formalidade de convocação da reunião quando todos os Sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

5.3. A mesa da reunião de Sócios poderá ser composta por quaisquer pessoas da escolha dos Sócios presentes. As atas serão lavradas em folhas soltas para fins de registro da Junta Comercial.

5.3.1. Ficam dispensadas de registro as atas de reunião de Sócios cujas deliberações não operarem efeitos perante terceiros, de modo que estas deverão ser arquivadas na sede da Sociedade.

5.4. Os Sócios poderão ser representados nas reuniões de Sócios por procurador, nomeado com poderes específicos, podendo ser Sócio ou não, advogado ou não.

5.5. A reunião instala-se validamente com a presença de Sócios representando a maioria simples do capital social. As deliberações tomadas de conformidade com a lei e com o

P. [assinatura] P. [assinatura] [assinatura] [assinatura]

DUCE
SÓCIO

presente Contrato Social vinculam a Sociedade e todos os Sócios, ainda que ausentes, omissos ou dissidentes.

5.6. Os Sócios reunir-se-ão ordinariamente dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao encerramento do exercício social, para aprovação do balanço e destinação dos lucros e perdas e, extraordinariamente, sempre que requererem os interesses sociais.

5.7. Os Sócios dissidentes das deliberações adotadas em reuniões de Sócios somente poderão exercer o direito de retirada da Sociedade nas hipóteses expressamente previstas em lei, sendo vedada, contudo, a possibilidade de retirada de Sócios mediante denúncia ou notificação, não sendo admitida a retirada com base no artigo 1.029 do Código Civil Brasileiro.

5.8. Nenhum Sócio poderá votar em deliberações que lhe digam respeito ou sobre a qual tenha interesse externo à Sociedade.

VI. DA RETIRADA DE SÓCIOS E APURAÇÃO DE HAVERES

6.1. Na hipótese de insolvência, de retirada, de exclusão, de ser decretada falência ou de ser deferida a recuperação judicial ou extrajudicial de qualquer dos Sócios, é facultado aos demais exercer o direito de preferência, sem quaisquer outras formalidades, mediante a substituição, por dinheiro, da totalidade das quotas da Sociedade detidas pelo Sócio insolvente, retirado, excluído, falido ou em recuperação, tendo em vista garantir a conclusão da consecução do objeto social da Sociedade e a fim de preservar a limitação de circulação das quotas. A substituição se fará pelo valor patrimonial, ou o que for fixado pelo Juiz, em caso de impugnação, e a transferência das Quotas será feita por averbação, com base no termo de depósito judicial.

6.2. Em caso de penhora, arresto ou sequestro, de quotas da Sociedade, o Sócio detentor das quotas penhoradas, arrestadas ou sequestradas deverá liberá-las do ônus no prazo de 90 (noventa) dias contados de sua averbação nos livros da Sociedade.

6.2.1. Não o fazendo nesse prazo, é facultada aos demais Sócios, a seu exclusivo critério, exercer o direito de preferência, sem quaisquer outras formalidades, mediante a substituição, por dinheiro, das quotas objeto da constrição judicial, a fim de preservar a limitação de circulação das quotas. A substituição se fará pelo valor patrimonial, ou o que for fixado pelo Juiz, em caso de impugnação, e a transferência das quotas será feita por averbação, com base no termo de depósito judicial.

Handwritten signatures and stamps of legal representatives, including names like 'P', 'L.M.', 'F.', 'DHS', 'L.M.', and 'DHS'.

WHS
LJM

6.3. Os Sócios, por este mesmo instrumento, também cedem e transferem uns aos outros, mútua e reciprocamente, por antecipação, o direito de remir eventual futura execução que alcance as quotas da Sociedade, nas condições especificadas no texto legal, procedendo-se à transferência das ações objeto da remição nos mesmos termos estabelecidos nos itens anteriores.

6.4. A Sociedade não se dissolverá caso venha remanescer apenas um Sócio, hipótese em que permanecerá em vigor pelo prazo permitido em lei, até que a composição societária de 02 (dois) Sócios ou mais seja restabelecida.

6.5. Os Sócios representando 75% (setenta e cinco por cento) do Capital Social poderão promover a exclusão de Sócio por justa causa, caso esteja, de qualquer forma, prejudicando o andamento dos negócios sociais ou perturbando o regular funcionamento da Sociedade.

6.5.1. Para os efeitos desta Cláusula, constituem justa causa para exclusão de Sócio:

- (a) violação de Cláusula contratual e/ou falta de cumprimento dos deveres sociais;
- (b) desarmonia ou séria divergência com os demais Sócios, com efeitos negativos para a Sociedade;
- (c) atos ou omissões que impeçam ou dificultem a condução normal dos negócios sociais; e,
- (d) inobservância dos deveres de lealdade previstos na lei societária ou inadimplemento da obrigação geral de colaboração.

6.5.2. O procedimento de exclusão do Sócio se regulamentará nos termos da legislação vigente. Os haveres do Sócio excluído serão apurados e pagos na forma prevista na Cláusula 6.1, acima, tomando-se como data-base de apuração a data de deliberação da exclusão.

6.6. Não obstante o disposto nas cláusulas acima, a Sociedade será dissolvida com base nas hipóteses legais, definidas no Código Civil – Lei Federal n.º 10.406/2002.

6.6.1. Em caso de liquidação ou dissolução total da Sociedade, o procedimento estabelecido em lei será adotado e observado, com a nomeação, pelos Sócios, de um ou mais liquidantes para operarem a Sociedade durante a liquidação.

VII – DO EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

P LJM F
WHS LJM DHS

JUCESP
02/10/23

- 7.1. O exercício coincidirá com o ano civil, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano, quando, então, proceder-se-á ao levantamento do Balanço Geral. Os Sócios poderão determinar, mediante deliberação, a realização de balanço e outras demonstrações contábeis em períodos menores que o do exercício social.
- 7.2. Ao final do exercício, os Sócios representantes da maioria simples do capital social deliberarão sobre a destinação dos lucros da Sociedade, podendo, inclusive, deliberar pela sua distribuição desproporcional. Os Sócios poderão, ainda, antecipar a distribuição dos lucros.

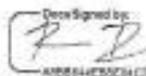
VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 8.1. Os casos omissos no presente instrumento serão regulados pelas disposições legais aplicáveis às Sociedades Limitadas e, supletivamente, pela Lei Federal n.º 6.404/76 ("Lei das S/A"), naquilo que couber.
- 8.2. Os Sócios declaram expressamente que não estão impedidos de exercerem a atividade prevista em lei.
- 8.3. Os Sócios elegem o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, como o único competente para dirimir qualquer eventual pendência ou litígio decorrente do presente instrumento.

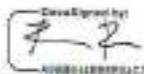
E, por estarem justos e avençados, assinam o presente Contrato Social, em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 25 de outubro de 2023.

Sócios ingressantes:

DocuSigned by:

40884488001017

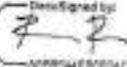
GIP INVEST LTDA.

DocuSigned by:

40884488001017

RICARDO CIARCIA RAMIRES

JUCESP
07 12 2023

Diretor eleito:

DocuSigned by:


Ricardo Ciarcia Ramires

Sócios que se retiraram:

DocuSigned by:
Wagner Hideki Saito
1227212871480

DocuSigned by:
Lincoln Jorge Marques
1722383206877

SM2RE PARTICIPAÇÕES S.A.

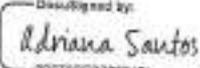
DocuSigned by:
Wagner Hideki Saito
1227212871480

WAGNER HIDEKI SAITO

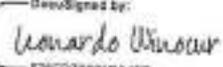
DocuSigned by:
Lincoln Jorge Marques
1722383206877

LINCOLN JORGE MARQUES

Testemunhas:

1. 

Nome: Adriana santos
RG. n.º. 26.680.692-2
CPF/MF: 174.839.898-90

2. 

Nome: Leonardo winocur
RG. n.º. 7.397.751-7
CPF/MF: 085.845.909-43

(Esta folha integra a última página de assinaturas da Primeira Alteração de Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)





Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 43D9F50C01704AD2AF8224907E281705

Assunto: Complete com a DocuSign: JM Empreendimento - 1- Alteração do Contrato Social_BM_A_1644348v1.pdf

Status: Concluído

Envelope fonte:

Documentar páginas: 13

Certificar páginas: 6

Assinatura gulada: Ativado

Selo com EnvelopeID (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 0

Rubrica: 66

Remetente do envelope:

Bicalho Navarro Advogados

Av Pres Juscelino Kubitschek 1600, 7º andar

SP, São Paulo 04543000

suporte@bicalhonavaro.com.br

Endereço IP: 200.205.58.42

Rastreamento de registros

Status: Original

25/10/2023 17:30:09

Portador: Bicalho Navarro Advogados

suporte@bicalhonavaro.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Adriana Santos

adriana@gpinvest.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
Adriana Santos
7732883023417

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.32.149.123

Registro de hora e data

Enviado: 25/10/2023 17:31:51

Visualizado: 25/10/2023 17:38:21

Assinado: 25/10/2023 17:38:45

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/10/2023 17:38:21

ID: 8116435e-e2f9-4ba6-9ee1-135d38b50410

GIP INVEST LTDA.

ramires@gpinvest.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Ramires
7732883023417

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.40.69.57

Assinado com o uso do celular

Enviado: 25/10/2023 17:31:52

Visualizado: 08/11/2023 00:04:24

Assinado: 08/11/2023 00:04:55

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/11/2023 00:04:24

ID: 85f21650-d565-4eb4-93a5-c99ee53cd66d

Leonardo Winocur

leonardo@gpinvest.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Leonardo Winocur
7732883023417

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.32.149.123

Enviado: 25/10/2023 17:31:56

Reenviado: 08/11/2023 11:41:01

Visualizado: 08/11/2023 14:58:03

Assinado: 08/11/2023 14:58:44

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/11/2023 14:58:03

ID: 300294b8-8325-439e-8230-8b242f650f2

Lincoln Jorge Marques

lincoln@b2sproperties.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Lincoln Jorge Marques
7732883023417

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.32.149.123

Enviado: 25/10/2023 17:31:54

Visualizado: 27/10/2023 09:56:00

Assinado: 27/10/2023 09:56:17

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/10/2023 20:11:01

ID: aab89c8c-a490-4986-ad0c-04a32cfd8a72

Eventos do signatário

Lincoln Jorge Marques
lincoln@b2sproperties.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura

Designed by
Lincoln Jorge Marques
177321149123

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 177.32.149.123

Registro de hora e data

Enviado: 25/10/2023 17:31:55
Visualizado: 27/10/2023 09:56:47
Assinado: 27/10/2023 09:57:49

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/10/2023 20:11:01
ID: aab99c8c-a490-4986-ad0c-04a32cld8at2

Ricardo Clárcia Ramires
ramires@gpinvest.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Designed by
Ricardo Clárcia Ramires
189408957

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 189.40.89.57
Assinado com o uso do celular

Enviado: 25/10/2023 17:31:53
Visualizado: 08/11/2023 00:02:58
Assinado: 08/11/2023 00:03:21

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/11/2023 00:02:58
ID: 664e947f-1853-488e-b57c-c852e982ba7b

Wagner Hideki Saito
saito@b2sproperties.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Designed by
Wagner Hideki Saito
1877424577

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 187.74.245.77

Enviado: 25/10/2023 20:22:33
Visualizado: 25/10/2023 20:27:37
Assinado: 25/10/2023 20:28:07

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/10/2023 20:27:37
ID: 1f9a66ed-e3a0-4a9f-b0c0-eb0489e2380c

Wagner Hideki Saito
saito@b2sproperties.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Designed by
Wagner Hideki Saito
1877424577

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 187.74.245.77

Enviado: 25/10/2023 17:31:57
Visualizado: 25/10/2023 20:19:06
Assinado: 25/10/2023 20:19:23

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/10/2023 20:19:06
ID: bf34dca8-8743-4c25-be30-6e8d230a1e0f

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

Vitória Antonagi
vantonagi@bicalonavarro.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através do DocuSign

Copiado

Enviado: 25/10/2023 17:31:57

Eventos com testemunhas

Assinatura

Eventos do tabelião

Assinatura

Eventos de resumo do envelope

Status

Envelope enviado

Com hash/criptografado

Entrega certificada

Segurança verificada

Assinatura concluída

Segurança verificada

Concluído

Segurança verificada

Eventos de pagamento

Status

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Registro de hora e data

Registro de hora e data

Carimbo de data/hora

25/10/2023 17:31:58

25/10/2023 20:19:06

25/10/2023 20:19:23

09/11/2023 14:58:44

Carimbo de data/hora

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Navarro (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

JUL 27 12 23

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 Navarro:

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: suporte@navarro.adv.br

To advise Navarro 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 suporte@navarro.adv.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 Navarro

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 suporte@navarro.adv.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 Navarro

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

11/23/2023 07:12:23

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 suporte@navarro.adv.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 Navarro 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 Navarro during the course of your relationship with Navarro.



Declaração

Eu, RICARDO CIARCIA RAMIRES, portador da Cédula de Identidade nº 22.818.649-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 165.866.198-23, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Fradique Coutinho, 212, Cj 121 S XXII, Pinheiros, SP, São Paulo, CEP 05416-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Designated by:

RICARDO CIARCIA RAMIRES

RICARDO CIARCIA RAMIRES

RG: 22.818.649-3

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



Declaração

Eu, RICARDO CIARCIA RAMIRES, portador da Cédula de Identidade nº 22.818.649-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 165.866.198-23, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Fradique Coutinho, 212, Cj 121 S XXII, Pinheiros, SP, São Paulo, CEP 05416-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

DocuSigned by:

42886402850402

RICARDO CIARCIA RAMIRES

RG: 22.818.649-3

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



Certificado de conclusão

ID de envelope: F67C37E707A442439FA49D9CFC158D31

Assunto: Conclusão com o DocuSign: DECLARAÇÃO DE LICENCIAMENTO - GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltd.,

Estado: Concluído

Envelope de origem:

Página do documento: 2

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 2

Iniciais: 0

Assinatura guiada: Ativada

Selo do ID do envelope: Ativada

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Autor do envelope:

Raquel Agrella

Rua Mota Pala, 483

nº

São Paulo, BR-SP 05054000

ragrella@bicalho.adv.br

Endereço IP: 200.205.58.42

Controlo de registos

Estado: Original

30/11/2023 13:38:52

Títular: Raquel Agrella

ragrella@bicalho.adv.br

Local: DocuSign

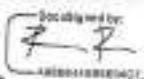
Eventos do signatário

Ricardo Ciarda Ramires

ramires@gipinvest.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Assinatura



Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo

Utilizar o endereço IP: 177.141.243.217

Assinado através de dispositivo móvel

Carimbo de data/hora

Enviado: 30/11/2023 13:39:38

Visualizado: 30/11/2023 16:42:08

Assinado: 30/11/2023 16:42:39

- Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:
Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial

Assinatura

Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente

Estado

Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada

Estado

Carimbo de data/hora

Eventos de cópia

Estado

Carimbo de data/hora

Patrícia Benedetti Paiva

ppaiva@bicalho.adv.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 30/11/2023 13:39:38

Visualizado: 30/11/2023 13:40:23

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:
Não disponível através do DocuSign

Eventos relacionados com a testemunha

Assinatura

Carimbo de data/hora

Eventos de notário

Assinatura

Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope

Estado

Carimbo de data/hora

Envelope enviado

Entrega certificada

Processo de assinatura concluído

Com hash/criptado

Segurança verificada

Segurança verificada

30/11/2023 13:39:39

30/11/2023 16:42:08

30/11/2023 16:42:39

Eventos de resumo de envelope

Concluido

Estado

Segurança verificada

Carimbo de data/hora

30/11/2023 16:42:39

Eventos de pagamento

Estado

Carimbo de data/hora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 227ª EMISSÃO DA VIRGO
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GIP XXII
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

celebrado entre a securitizadora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,
CEP 05.501-900, São Paulo, SP

e o agente fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros,
São Paulo – SP, CEP 05425-020

18 de dezembro de 2024



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 227ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o n.º 728, na categoria S2, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais (“Securitizadora” ou “Emissora”); e

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM n.º 17”):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais (“Agente Fiduciário”).

Quando em conjunto, a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão adiante denominadas como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), de acordo com o artigo 22º da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”), bem como em consonância com o Estatuto Social da Securitizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA 1. DEFINIÇÕES



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

“Administradora Hoteleira”	A empresa especializada de administração hoteleira a ser contratada pela Devedora para a gestão do Empreendimento.
“Agente de Monitoramento”	A NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia CEP 04-554-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46.
“Agente de Regularização”	O BICALHO NAVARRO ADVOGADOS , sociedade simples pura, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 7º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.095.385/0001-79.
“Agente Fiduciário”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura”	A alienação fiduciária dos Imóveis Adicionais, constituída pela Garantidora Cobertura, durante o período do Procedimento de Regularização (abaixo definido).
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“Amortização Extraordinária Obrigatória”	A amortização extraordinária obrigatória dos CRI, realizada na forma da Cláusula 7 deste Termo.
“Amortização de Principal”	Significa, em conjunto ou individualmente, a Amortização de



<u>dos CRI</u>	Principal dos CRI.
<u>“ANBIMA”</u>	Significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação civil sem fins lucrativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 34.271.171/0001-77.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	Significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
<u>“Anúncio de Início”</u>	Significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
<u>“Aprovação do Projeto”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 10.1.6.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Aprovação Societária da Securitizadora”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 2.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Assembleia Especial de Titulares de CRI”</u> ou <u>“Assembleia de Titulares de CRI”</u>	Significa a Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
<u>“Atualização Monetária dos CRI”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u>	A BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade simples, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 103240, será responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM nº



	<p>60 e na Resolução CVM nº 80.</p> <p>A Securitizadora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Operação de Securitização, informar o Agente Fiduciário e a B3, e aditar o presente Termo de Securitização.</p>
“Aval”	Significa a garantia fidejussória de aval, prestada pelo Avalista, na forma prevista no Termo de Emissão.
“Avalista”	Significa o Avalista Ricardo.
“Avalista Ricardo”	O Sr. RICARDO CIARCIA RAMIRES , brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 22.818.649-3 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 165.866.198-23, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.416-000.
“Bacen”	O Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, bem como pelas liquidações financeiras dos CRI.
“Boletim de Subscrição”	Cada boletim de subscrição formalizado pelos Investidores Qualificados, por ocasião da subscrição dos CRI, no qual eles atestam que estão cientes que: (i) teve acesso ao prospecto e a lâmina de informações essenciais da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos



	<p>termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (v) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; (vi) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Oferta do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; e (vii) têm conhecimento que os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão.</p>
“ B3 ”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
“ CCI ”	As Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários, vinculados como lastro à emissão dos CRI, indicadas no Anexo II deste Termo.
“ Cessão Fiduciária ”	Significa a garantia de cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários, constituída pela Garantidora em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“ CIC Hoteleiro ”	Significa a emissão de contratos de investimento coletivo hoteleiro e a realização de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022, que poderá ser realizada pela Devedora com lastro nas unidades autônomas do Empreendimento.
“ CNPJ ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ Código ANBIMA ”	Significa o “ <i>Código ANBIMA para Ofertas Públicas</i> ”, em vigor desde 15 de julho de 2024.



“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Condições Precedentes para a Distribuição”	As condições descritas na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização, que devem ser totalmente atendidas para que o Coordenador Líder realize a colocação dos CRI no âmbito da Oferta.
“Condições Precedentes para a Integralização”	As condições descritas na Cláusula 4.7.2.1 do Termo de Emissão, que devem ser totalmente atendidas para que a Emissora realize a integralização das Notas Comerciais em favor da Devedora.
“Conta de Livre Movimentação”	Significa a conta de livre movimentação da Devedora, conforme definida na Cláusula 4.7.3 do Termo de Emissão.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente nº 97856-2, agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Securitizadora, que integra o Patrimônio Separado CRI.
“Contador do Patrimônio Separado”	A LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Garantidora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre o Avalista, e a sócia majoritária da Devedora,



	na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	Significa, cada ou conjuntamente, o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Garantidora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Consultoria”	O <i>“Contrato de Consultoria”</i> , celebrado entre a Devedora, a BLUE3 CAPITAL LTDA , sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 1265, 14º andar, conj. 1404, Ribeirão Preto, CEP 14.020-273, inscrito no CNPJ sob o n.º 55.379.491/0001-15 e a Emissora na qualidade de interveniente anuente;
“Contrato de Distribuição”	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”</i> , celebrado em 18 de dezembro de 2024.
“Coordenador Líder” ou “Coordenador”	A OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo BACEN, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.
“CPF”	Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Fiduciários”	Significam, conjuntamente, os Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira e os Créditos Fiduciários – Venda.
“Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira”	Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do resultado líquido da exploração hoteleira das Unidades em estoque da Devedora (para fins de



	<p>esclarecimento: as Unidades de propriedade da Devedora e não objeto de alienação a terceiros), conforme estipulados no competente instrumento a ser celebrado pela Devedora com a Administradora Hoteleira para formalizar as regras da exploração hoteleira de cada Unidade em estoque e as obrigações de pagamento pela Administradora Hoteleira, incluindo o pagamento principal devido pela Administradora Hoteleira à Devedora, na forma e prazos estabelecidos no referido instrumento para a respectiva Unidade em estoque, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro.</p>
<p><u>“Créditos Fiduciários – Venda”</u></p>	<p>Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da compra e venda das Unidades autônomas do Empreendimento, conforme estipulados em cada contrato de promessa de venda e compra e/ou de venda e compra definitiva, com cada respectivo adquirente, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro.</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários”</u></p>	<p>Significam, conjuntamente, os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série, os Créditos Imobiliários da 3ª Série e os Créditos Imobiliários da 4ª Série.</p>



“Créditos Imobiliários da 1ª Série”	Significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Serie, da Remuneração das Notas Comerciais e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão).
“Créditos Imobiliários da 2ª Série”	Significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Serie, da Remuneração das Notas Comerciais e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão).
“Créditos Imobiliários da 3ª Série”	Significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais da 3ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Serie, da Remuneração das Notas Comerciais e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão).
“Créditos Imobiliários da 4ª Série”	Significam os créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais da 4ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título de Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 4ª Serie, da Remuneração das Notas Comerciais e dos Encargos Moratórios (conforme definidos no Termo de Emissão).
“CRI”	Significam, conjuntamente, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª



	Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série.
“CRI da 1ª Série”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora.
“CRI da 2ª Série”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora.
“CRI da 3ª Série”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora.
“CRI da 4ª Série”	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora.
“CRI em Circulação”	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação previstos neste Termo de Securitização, significa, em relação à cada Série, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Devedora e o Avalista possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão dos CRI da 1ª Série”	Significa o dia 18 de dezembro de 2024.
“Data de Emissão dos CRI da 2ª Série”	Significa o dia 18 de dezembro de 2024.
“Data de Emissão dos CRI da 3ª Série”	Significa o dia 18 de dezembro de 2024.
“Data de Emissão dos CRI da 4ª Série”	Significa o dia 18 de dezembro de 2024.
“Data de Integralização dos CRI”	Significa cada data em que determinado Investidor realizar a integralização dos CRI subscritos no âmbito da Oferta.



“Data(s) de Pagamento”	Significam a(s) Data(s) de Pagamento dos CRI.
“Data(s) de Vencimento”	Significa a Data de Vencimento dos CRI.
“Data de Verificação”	Significa todo quarto Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento do mês da competente verificação.
“Declaração de Investidor Qualificado”	Cada declaração, por escrito, fornecida pelos Investidores atestando sua condição de Investidor Qualificado, por ocasião da subscrição dos CRI, nos termos de cada Boletim de Subscrição.
“Despesas”	Significam as despesas ordinárias descritas na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
“Devedora”	A GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05.
“Dia Útil”	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”	Quando considerados, em conjunto: (i) o Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos; (ii) a Escritura de Emissão de CCI, e seus eventuais aditamentos; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária, e seus eventuais aditamentos; (iv) este Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus eventuais aditamentos; (vi) o Contrato de AF de Quotas; (vii) a Declaração de Investidor Qualificado; (viii) o Boletim de Subscrição; (ix) o Contrato de Distribuição; e (x) os demais documentos referentes à Oferta, incluindo o Prospecto Definitivo e a Lâmina.



“Emissão”	A presente emissão dos CRI, realizada em quatro séries da 227ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
“Empreendimento”	Significa o empreendimento multiuso residencial e hoteleiro de propriedade da Devedora, denominado provisoriamente “ <i>Casa di Sirena São Paulo</i> ”, em desenvolvimento no Imóvel.
“Encerramento Exercício Social”	Significa a data do término do exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão conforme previsto na Cláusula 14.17 deste Termo de Securitização.
“Escritura de Emissão de CCI”	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural</i> ”, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários.
“Escriturador dos CRI”	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
“Evento(s) de Liquidação do Patrimônio Separado”	Tem o significado previsto na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
“Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”	Quaisquer dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Despesas”	Significa o Fundo de Despesas, conforme previsto na Cláusula 10.1.4 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Investidura”	Significa o Fundo de Investidura, conforme previsto na Cláusula 10.5 deste Termo de Securitização.



“ Fundo de Juros ”	Significa o Fundo de Juros, conforme previsto na Cláusula 10.1.3 (ii) deste Termo de Securitização.
“ Fundo de Obras ”	Significa o Fundo de Obras, conforme previsto na Cláusula 10.1.6 deste Termo de Securitização.
“ Fundo de Reserva ”	Significa o Fundo de Reserva, conforme previsto na Cláusula 10.1.3 (i) deste Termo de Securitização.
“ Garantias ”	As garantias descritas na Cláusula 10 deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) o Fundo de Juros; (vi) o Fundo de Obras; (vii) o Fundo de Despesas; e (viii) o Aval.
“Garantia Adicional”	São as garantias adicionadas à operação para composição da Razão de Garantia e que poderão ser liberadas caso haja a Alienação Fiduciária total do empreendimento e a Razão de Garantia se mantiver superior a 140%.
“ Garantidora ”	A Devedora com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis e à Cessão Fiduciária.
“ Garantidora Cobertura ”	A GIP XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Sala XXI, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.573.656/0001-02.
“ Imóveis Alienados Fiduciariamente ”	Significam, em conjunto, os Imóveis, os quais são objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, e os Imóveis Adicionais, os quais são objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura.
“ Imóvel ” ou “ Imóveis ”	Significa o imóvel formado pelos imóveis objeto das Matrículas de nº 19.233, 19.234, 19.139, 103.054, 12.794, todas



	do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
“ <u>Imóveis Adicionais</u> ”	Significam os imóveis objeto das Matrículas de nº 84.759 e 18.043 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo e o imóvel objeto da Matrícula de nº 277.194 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.
“ <u>Índice Substitutivo</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“ <u>Investidor Qualificado</u> ” ou “ <u>Investidores Qualificados</u> ”	Os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidura</u> ”	Significa o processo administrativo 6021.2021/0032250-6, em trâmite perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, Estado de São Paulo, que consiste em pedido de aquisição por investidura do imóvel objeto da matrícula 12.764, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, apresentado por Georgia Montellato Franco do Amaral e Paulo Franco do Amaral.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 15.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>IPCA</u> ”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei Anticorrupção</u> ”	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o



	Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act</i> de 2010, conforme aplicáveis, quando referidas em conjunto.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei 7.492</u> ”	A Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada.
“ <u>Lei 9.514</u> ”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.195</u> ”	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.430</u> ”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“ <u>Liberação do Fundo de Obras</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1.6.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Liberação Inicial do Fundo de Obras</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1.6.7 deste Termo de Securitização, no valor líquido de R\$2.000.000,00 (dois milhões reais).
“ <u>Medida Provisória nº 2.200</u> ”	A Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor.
“ <u>Medidor de Obras</u> ”	A PLATAFORMA TRINUS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	Significam, conjuntamente, as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série e as Notas Comerciais da 4ª Série.
“ <u>Notas Comerciais da 1ª Série</u> ”	Significam as 32.000 (trinta e duas mil) notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) de notas



	comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional fidejussória, para distribuição privada da Devedora.
“<u>Notas Comerciais da 2ª Série</u>”	Significam as 32.000 (trinta e duas mil) notas comerciais escriturais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional fidejussória, para distribuição privada da Devedora.
“<u>Notas Comerciais da 3ª Série</u>”	Significam as 48.000 (quarenta e oito mil) notas comerciais escriturais da 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) de notas comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional fidejussória, para distribuição privada da Devedora.
“<u>Notas Comerciais da 4ª Série</u>”	Significam as 48.000 (quarenta e oito mil) notas comerciais escriturais da 4ª (quarta) série da 1ª (primeira) de notas comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional fidejussória, para distribuição privada da Devedora.
“<u>Número Índice Projetado</u>”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1 deste Termo de Securitização.
“<u>Obrigações de Aporte</u>”	Tem o significado previsto na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização.
“<u>Obrigações Garantidas</u>”	Significam (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo Avalista por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelo Avalista nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a,



	<p>penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (b) das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (c) de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (d) de qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação; (e) de qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e (f) de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias.</p>
“Oferta”	A distribuição pública dos CRI, que será registrada perante a CVM pelo rito de registro automático, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160.
“Operação de Securitização”	A presente operação de securitização de Créditos Imobiliários para lastrear a Emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de	Tem o significado previsto na Cláusula 11.2 deste Termo de



<u>Pagamentos</u> ” ou “ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”	Securitização.
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização”</u>	Em conjunto, a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização Primeira Tranche da 1ª Série, a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização Segunda Tranche da 1ª Série e a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização Terceira Tranche da 1ª Série.
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização 1ª Série”</u> :	<p>Observado o cumprimento das Condições Precedentes para a Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, a ordem de prioridade de pagamento dos valores relativos à integralização da 1ª Série das Notas Comerciais, por meio dos recursos depositados na Conta de Livre Movimentação e na Conta Vinculada, conforme aplicável, deve observar, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior, a seguinte forma:</p> <ol style="list-style-type: none">Pagamento das despesas <i>flat</i> da Operação;Pagamento das despesas advindas do Contrato de Consultoria;Composição do Valor Inicial do Fundo de Despesas;Liberação de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na conta de movimentação restrita indicada no Termo de Emissão;Composição do Valor Inicial do Fundo de Reserva;Composição do Valor Inicial do Fundo de Juros; eLiberação de até R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) no Fundo de Investidura. <p>Caso haja recurso disponível, liberação do saldo na Conta de Livre Movimentação, observadas as condições estabelecidas no Termo de Emissão.</p>
<u>“Patrimônio Separado”</u>	Tem o significado previsto na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Partes”</u> ou <u>“Parte”</u>	A Securitizadora e o Agente Fiduciário em conjunto, ou qualquer um deles individualmente.



“<u>Período de Capitalização</u>”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3.1 deste Termo de Securitização.
“<u>Plano Empresário</u>”	Significa o financiamento que poderá ser tomado pela Devedora, perante instituição financeira de primeira linha (i.e. Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco Safra S.A., Caixa Econômica Federal), sob a modalidade de plano empresário, para financiamento das obras de desenvolvimento do Empreendimento.
“<u>Preço de Integralização dos CRI</u>”	Significa o Preço de Integralização dos CRI.
“<u>Prospecto Definitivo</u>”	significa o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”;
“<u>Regime Fiduciário</u>”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessa conta, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
“<u>Relatório de Acompanhamento</u>”	O relatório de acompanhamento a ser enviado mensalmente pelo Agente de Monitoramento à Emissora, conforme previsto na Cláusula 4.10.1.1 do Termo de Emissão.
“<u>Remuneração dos CRI</u>”	Significa, em conjunto ou individualmente, a Remuneração dos CRI.
“<u>Resgate Antecipado Obrigatório</u>”	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 6 deste Termo de Securitização.
“<u>Resolução CVM 17</u>”	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.



“ Resolução CVM 30 ”	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ Resolução CVM 60 ”	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ Resolução CVM 81 ”	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ Resolução CVM 160 ”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“ Resolução CVM 194 ”	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme alterada.
“ RET ”	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado a cada Empreendimento. O RET deverá corresponder a 4,00% (quatro por cento) do valor de venda de cada Unidade.
“ Securitizadora ” ou “ Emissora ”	A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada.
“ Termo de Emissão ”	O “ <i>Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convogada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”, celebrado em 18 de dezembro de 2024.
“ Termo ” ou “ Termo de Securitização ”	O presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”.
“ Titulares de CRI ” ou “ Titulares dos CRI ”	São os detentores de CRI, a qualquer tempo, conforme aplicável.



“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória”	Tem o significado previsto na Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização.
“Valor de Resgate Antecipado Obrigatório”	Tem o significado previsto na Cláusula 6.6. deste Termo de Securitização.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	Será o valor equivalente a R\$70.000,00 (setenta mil reais), com valor inicial de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).
“Valor do Fundo de Juros”	Inicialmente, será o valor de R\$1.531.000,00 (um milhão quinhentos e trinta e um mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	Inicialmente, será o valor de R\$766.000,00 (setecentos e sessenta e seis mil reais).
“Valor Nominal Unitário”	Os CRI terão o valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	Significa o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

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

- (i) qualquer referência feita neste Termo de Securitização a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Termo de Securitização, salvo previsão expressa em contrário;
- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não



vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

- (v) as palavras “incluir” e “incluindo” devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vi) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
- (vii) referências a este Termo de Securitização ou a qualquer outro documento deve ser interpretado como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (viii) a expressão “esta Cláusula”, a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
- (ix) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Termo de Securitização.

1.2.1. As Partes desde já reconhecem que este Termo de Securitização é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

CLÁUSULA 2. CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, CCI e VINCULAÇÃO AOS CRI

2.1. Aprovações Societárias:

2.1.1. Aprovação Societária da Securitizadora: 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, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM 166, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: **(i)** o limite global pré-aprovado de novas



emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 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.

2.1.2. Aprovação Societária da Devedora: A celebração do Termo de Emissão e a emissão das Notas Comerciais foram realizados com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 17 de dezembro de 2024, na qual foram deliberadas **(i)** as condições da emissão das Notas Comerciais; **(ii)** a vinculação das Notas Comerciais aos CRI; **(iii)** a autorização aos diretores da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Notas Comerciais, podendo, inclusive, celebrar aditamentos ao Termo de Emissão; e **(iv)** a constituição da garantia de **(a)** Cessão Fiduciária; e **(b)** de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.2. Vinculação da CCI e dos Créditos Imobiliários aos CRI:

2.2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2.1.1. A Securitizadora declara que a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, têm o valor nominal global, considerando a data de emissão das Notas Comerciais, de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), sendo **(i)** 32.000 (trinta e duas mil) Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 32.000 (trinta e duas mil) Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 4ª Série cuja titularidade foi obtida pela Securitizadora por meio subscrição da totalidade das Notas Comerciais. O Anexo II deste Termo de Securitização contém a descrição das CCI e dos Créditos Imobiliários



que estão vinculados aos CRI.

2.2.1.2. Em observância ao artigo 7º, III, da Lei 7.492, não serão distribuídos CRI em montante superior aos Créditos Imobiliários a eles vinculados.

2.2.1.3. Os pagamentos recebidos relativos às CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, 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 Securitizadora para com a Devedora. Neste sentido, as CCI, representativa dos Créditos Imobiliários:

- (i) constituirá patrimônio separado, a ser constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em hipótese alguma;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos e despesas da Emissão, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, conforme descritos e caracterizados no Termo de Emissão;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.3. Pagamentos das Notas Comerciais:



2.3.1. Pagamentos das Notas Comerciais: As Notas Comerciais foram subscritas pela Securitizadora através da celebração do competente boletim de subscrição, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes das Notas Comerciais, serão pagos pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, à Securitizadora.

CLÁUSULA 3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI; FORMA E PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

3.1. Identificação dos CRI:

3.1.1. Identificação dos CRI: Os CRI da presente Emissão possuem as seguintes características:

CRI da 1ª Série

<u>Emissão:</u> 227ª.
<u>Série:</u> 1ª.
<u>Forma:</u> Os CRI da 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.
<u>Quantidade de CRI da 1ª Série:</u> 32.000 (trinta e dois mil).
<u>Valor Total da Emissão:</u> R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série.
<u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série.



Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a liquidação integral dos CRI da 1ª Série, conforme fórmula estabelecida no Termo de Securitização.

Remuneração: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, os CRI da 1ª Série farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, com base em um ano de base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.

Pagamento da Amortização de Principal: A amortização dos CRI da 1ª Série será realizada conforme percentuais indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.

Pagamento da Remuneração: Conforme tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.

Local de Pagamentos: Os pagamentos dos CRI da 1ª Série serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI da 1ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Pagamento dos CRI da 1ª Série, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI da 1ª Série. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI da 1ª Série na sede da Securitizadora.

Multa e Juros Moratórios: Sem prejuízo da atualização monetária e da Remuneração, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI,



<p>incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.</p>
<p><u>Regime Fiduciário:</u> Sim.</p>
<p><u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação Liquidação Financeira:</u> B3.</p>
<p><u>Data de Emissão dos CRI:</u> 18 de dezembro de 2024.</p>
<p><u>Local de Emissão:</u> São Paulo – SP</p>
<p><u>Data de Vencimento:</u> 28 de dezembro de 2029, observadas a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório prevista no Termo de Securitização.</p>
<p><u>Prazo:</u> Os CRI terão prazo de 1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série.</p>
<p><u>Garantias:</u> As Garantias descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) o Fundo de Juros; (vi) o Fundo de Obras; e (vii) o Fundo de Despesas.</p>
<p><u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u> Não.</p>
<p><u>Subordinação:</u> Não.</p>
<p><u>Correção por variação cambial:</u> Não.</p>
<p><u>Substituição ou aquisição futuro de lastro:</u> Não há possibilidade de substituição ou de aquisição futura de novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI da 1ª Série com a utilização dos recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários originalmente vinculados à Emissão dos CRI da 1ª Série.</p>
<p><u>Coobrigação da Emissora:</u> Não há.</p>



Derivativos: Não há.

Classificação de Risco: Os CRI da 1ª Série não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI da 1ª Série durante o prazo de duração da Emissão.

Classificação dos CRI da 1ª Série: Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados conforme segue:

- Categoria: Híbrido.
- Concentração: Concentrado.
- Tipo de segmento: Hotel / Apartamento ou casas.
- Tipo de contrato com lastro: Outros - Valores mobiliários representativos de dívida.

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

Fatores de Risco: Conforme Cláusula 17 do Termo de Securitização.

CRI da 2ª Série

Emissão: 227ª.

Série: 2ª.

Forma: Os CRI da 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI da 2ª Série emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

Quantidade de CRI da 2ª Série: 32.000 (trinta e dois mil).

Valor Total da Emissão: R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI da 2ª Série.



<p><u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI da 2ª Série.</p>
<p><u>Atualização Monetária:</u> O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a liquidação integral dos CRI da 2ª Série, conforme fórmula estabelecida no Termo de Securitização.</p>
<p><u>Remuneração:</u> A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, os CRI da 2ª Série farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 9,00% (nove por cento), com base em um ano de base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.</p>
<p><u>Pagamento da Amortização de Principal:</u> A amortização dos CRI da 2ª Série será realizada conforme percentuais indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.</p>
<p><u>Pagamento da Remuneração:</u> Conforme tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.</p>
<p><u>Local de Pagamentos:</u> Os pagamentos dos CRI da 2ª Série serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI da 2ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Pagamento dos CRI da 2ª Série, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI da 2ª Série. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, não haverá</p>



qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI da 2ª Série na sede da Securitizadora.
<u>Multa e Juros Moratórios</u> : Sem prejuízo da atualização monetária e da Remuneração, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
<u>Regime Fiduciário</u> : Sim.
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação Liquidação Financeira</u> : B3.
<u>Data de Emissão dos CRI</u> : 18 de dezembro de 2024.
<u>Local de Emissão</u> : São Paulo – SP
<u>Data de Vencimento</u> : 28 de dezembro de 2029, observadas a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório prevista no Termo de Securitização.
<u>Prazo</u> : Os CRI terão prazo de 1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da 2ª Série.
<u>Garantias</u> : As Garantias descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) o Fundo de Juros; (vi) o Fundo de Obras; e (vii) o Fundo de Despesas.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora</u> : Não.
<u>Subordinação</u> : Não.
<u>Correção por variação cambial</u> : Não.
<u>Substituição ou aquisição futuro de lastro</u> : Não há possibilidade de substituição ou de aquisição futura de novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI da 2ª Série com



a utilização dos recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários originalmente vinculados à Emissão dos CRI da 2ª Série.
<u>Coobrigação da Emissora:</u> Não há.
<u>Derivativos:</u> Não há.
<u>Classificação de Risco:</u> Os CRI da 2ª Série não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI da 2ª Série durante o prazo de duração da Emissão.
<u>Classificação dos CRI da 2ª Série:</u> Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados conforme segue: <ul style="list-style-type: none">• Categoria: Híbrido.• Concentração: Concentrado.• Tipo de segmento: Hotel / Apartamento ou casas.• Tipo de contrato com lastro: Outros - Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
<u>Fatores de Risco:</u> Conforme Cláusula 17 do Termo de Securitização.

CRI da 3ª Série

<u>Emissão:</u> 227ª.
<u>Série:</u> 3ª.
<u>Forma:</u> Os CRI da 3ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI da 3ª Série emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.



<p><u>Quantidade de CRI da 3ª Série:</u> 48.000 (quarenta e oito mil e quinhentos) CRI.</p>
<p><u>Valor Total da Emissão:</u> R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI da 3ª Série.</p>
<p><u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI da 3ª Série.</p>
<p><u>Atualização Monetária:</u> O Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a liquidação integral dos CRI da 3ª Série, conforme fórmula estabelecida no Termo de Securitização.</p>
<p><u>Remuneração:</u> A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série, os CRI da 3ª Série farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento), com base em um ano de base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.</p>
<p><u>Pagamento da Amortização de Principal:</u> A amortização dos CRI da 3ª Série será realizada conforme percentuais indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.</p>
<p><u>Pagamento da Remuneração:</u> Conforme tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.</p>
<p><u>Local de Pagamentos:</u> Os pagamentos dos CRI da 3ª Série serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer</p>



<p>razão, a qualquer tempo, os CRI da 3ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Pagamento dos CRI da 3ª Série, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI da 3ª Série. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI da 3ª Série na sede da Securitizadora.</p>
<p><u>Multa e Juros Moratórios</u>: Sem prejuízo da atualização monetária e da Remuneração, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.</p>
<p><u>Regime Fiduciário</u>: Sim.</p>
<p><u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação Liquidação Financeira</u>: B3.</p>
<p><u>Data de Emissão dos CRI</u>: 18 de dezembro de 2024.</p>
<p><u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP</p>
<p><u>Data de Vencimento</u>: 28 de dezembro de 2029, observadas a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório prevista no Termo de Securitização.</p>
<p><u>Prazo</u>: Os CRI terão prazo de 1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da 3ª Série.</p>
<p><u>Garantias</u>: As Garantias descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) o Fundo de Juros; (vi) o Fundo de Obras; e (vii) o Fundo de Despesas.</p>
<p><u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora</u>: Não.</p>
<p><u>Subordinação</u>: Não.</p>
<p><u>Correção por variação cambial</u>: Não.</p>



<p><u>Substituição ou aquisição futuro de lastro:</u> Não há possibilidade de substituição ou de aquisição futura de novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI da 3ª Série com a utilização dos recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários originalmente vinculados à Emissão dos CRI da 3ª Série.</p>
<p><u>Coobrigação da Emissora:</u> Não há.</p>
<p><u>Derivativos:</u> Não há.</p>
<p><u>Classificação de Risco:</u> Os CRI da 3ª Série não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI da 3ª Série durante o prazo de duração da Emissão.</p>
<p><u>Classificação dos CRI da 3ª Série:</u> Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados conforme segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Categoria: Híbrido.• Concentração: Concentrado.• Tipo de segmento: Hotel / Apartamento ou casas.• Tipo de contrato com lastro: Outros - Valores mobiliários representativos de dívida. <p>Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.</p>
<p><u>Fatores de Risco:</u> Conforme Cláusula 17 do Termo de Securitização.</p>

CRI da 4ª Série

<p><u>Emissão:</u> 227ª.</p>
<p><u>Série:</u> 4ª.</p>
<p><u>Forma:</u> Os CRI da 4ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem</p>



<p>eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI da 4ª Série emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.</p>
<p><u>Quantidade de CRI da 4ª Série:</u> 48.000 (quarenta e oito mil e quinhentos) CRI.</p>
<p><u>Valor Total da Emissão:</u> R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI da 4ª Série.</p>
<p><u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI da 4ª Série.</p>
<p><u>Atualização Monetária:</u> O Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a liquidação integral dos CRI da 4ª Série, conforme fórmula estabelecida no Termo de Securitização.</p>
<p><u>Remuneração:</u> A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série, os CRI da 4ª Série farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 8,81% (oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento), com base em um ano de base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.</p>
<p><u>Pagamento da Amortização de Principal:</u> A amortização dos CRI da 4ª Série será realizada conforme percentuais indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.</p>
<p><u>Pagamento da Remuneração:</u> Conforme tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização, sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, bem como de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.</p>



<p><u>Local de Pagamentos:</u> Os pagamentos dos CRI da 4ª Série serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI da 4ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Pagamento dos CRI da 4ª Série, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI da 4ª Série. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI da 4ª Série, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI da 4ª Série na sede da Securitizadora.</p>
<p><u>Multa e Juros Moratórios:</u> Sem prejuízo da atualização monetária e da Remuneração, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.</p>
<p><u>Regime Fiduciário:</u> Sim.</p>
<p><u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação Liquidação Financeira:</u> B3.</p>
<p><u>Data de Emissão dos CRI:</u> 18 de dezembro de 2024.</p>
<p><u>Local de Emissão:</u> São Paulo – SP</p>
<p><u>Data de Vencimento:</u> 28 de dezembro de 2029, observadas a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório prevista no Termo de Securitização.</p>
<p><u>Prazo:</u> Os CRI terão prazo de 1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da 4ª Série.</p>
<p><u>Garantias:</u> As Garantias descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) o Fundo de Juros; (vi) o Fundo de Obras; e (vii) o Fundo de Despesas.</p>
<p><u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u> Não.</p>





<p><u>Subordinação:</u> Não.</p>
<p><u>Correção por variação cambial:</u> Não.</p>
<p><u>Substituição ou aquisição futuro de lastro:</u> Não há possibilidade de substituição ou de aquisição futura de novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI da 4ª Série com a utilização dos recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários originalmente vinculados à Emissão dos CRI da 4ª Série.</p>
<p><u>Coobrigação da Emissora:</u> Não há.</p>
<p><u>Derivativos:</u> Não há.</p>
<p><u>Classificação de Risco:</u> Os CRI da 4ª Série não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI da 4ª Série durante o prazo de duração da Emissão.</p>
<p><u>Classificação dos CRI da 4ª Série:</u> Para fins das “<i>Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA</i>” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados conforme segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Categoria: Híbrido.• Concentração: Concentrado.• Tipo de segmento: Hotel / Apartamento ou casas.• Tipo de contrato com lastro: Outros - Valores mobiliários representativos de dívida. <p>Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.</p>
<p><u>Fatores de Risco:</u> Conforme Cláusula 17 do Termo de Securitização.</p>

3.2. Registro Automático da Oferta na CVM: A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização e do Prospecto Definitivo, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do Art. 49 da Resolução CVM 160 e conforme estabelecido no Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à



quantidade de Investidores Qualificados acessados pelo Coordenador, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Qualificados. A Oferta está sujeita ao rito de registro automático de distribuição previstos nos termos da alínea “b” do inciso “VIII” do artigo 26 da Resolução CVM 160.

3.3. Registro da Oferta junto a ANBIMA: A Oferta será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do Art. 15 do Código ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.4. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações e dos eventos de pagamento, e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.4.1. Após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, sendo vedada a negociação dos CRI entre investidores do público em geral, dado que os CRI não contam com classificação de risco nos termos do Art. 33, §10º da Resolução CVM 60 e a Devedora não cumpre integralmente os requisitos estabelecidos no Art. 4º do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60.

3.5. Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com registro automático perante a CVM, em conformidade com a Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Coordenador Líder, na forma prevista na Resolução CVM 160, observado o cumprimento das seguintes condições (“Condições Precedentes para Distribuição”):

(i) perfeita formalização de toda documentação necessária à efetivação da Emissão e da Oferta, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;

(ii) obtenção, por parte do Coordenador Líder, até a data do Anúncio de Início, de declaração da Emissora, atestando que é responsável pela veracidade, consistência, correção



e suficiência (i) das informações prestadas em todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta; e (ii) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta;

(iii) recebimento da via assinada do parecer legal (*legal opinion*) preparados pelos assessores legais da operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério do coordenador líder da Oferta;

(iv) conclusão de *due diligence* jurídica de forma satisfatória a exclusivo critério do coordenador líder da Oferta;

(v) cumprimento pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição e nos demais documentos relativos à Oferta conforme tais obrigações devem ser cumpridas anteriormente à data em que o Coordenador Líder deve cumprir com as suas obrigações assumidas no presente Contrato de Distribuição;

(vi) na data do Anúncio de Início, todas as declarações prestadas pela Emissora, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, em termos considerados satisfatórios pelo Coordenador Líder, salvo se, a exclusivo critério do Coordenador Líder, eventual inveracidade, incorreção, incompletude ou imprecisão não gerar um efeito material adverso para o Coordenador Líder;

(vii) fornecimento pela Emissora de cópia de seus atos constitutivos e demais documentos societários que comprovem sua regular atuação, os poderes de seus representantes e a autorização para a realização da Oferta;

(viii) obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM;

(ix) registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;

(x) cumprimento pela Devedora e dos demais participantes da Oferta de todas as obrigações previstas na Resolução CVM nº 160, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas no artigo 11 e seguintes, além das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis; e



(xi) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei nº 12.846”), o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 (“Decreto nº 8.420”), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), a *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”), pela Devedora e/ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.

3.5.1. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição do Coordenador Líder, conforme previsto no Art. 49 da Resolução CVM 160, assegurando: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores Qualificados. A Oferta não contará com esforços de colocação dos CRI no exterior.

3.5.2. Observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, o Coordenador conduzirá a distribuição pública dos CRI, a ser realizada conforme a Resolução CVM 160.

3.5.3. A distribuição dos CRI junto aos Investidores Qualificados da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início acompanhada do Prospecto Definitivo, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.5.4. Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores Qualificados, sendo que não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos. O Coordenador Líder, com anuência da Devedora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores Qualificados interessados conforme ordem de recebimento dos Boletins de Subscrição formalizando a subscrição dos CRI objeto da Oferta, observadas as regras de alocação de CRI estabelecidas neste Termo de Securitização e no Prospecto.

3.5.5. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes para a Distribuição, o Coordenador poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador decida



pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta.

3.5.6. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador somente realizará a colocação dos CRI após o cumprimento das Condições Precedentes para Distribuição, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente a, no mínimo, 10.000 (dez mil) CRI da 1ª Série; de 10.000 (dez mil) CRI da 2ª Série; de 10.000 (dez mil) CRI da 3ª Série; e de 10.000 (dez mil) CRI da 4ª Série (“Montante Mínimo”) da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais pela Devedora (“Distribuição Parcial”).

3.5.6.1. O Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, a critério do investidor.

3.5.6.2. Caso a quantidade de CRI emitida seja inferior ao necessário para atingir o valor inicial da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade correta de CRI subscritos e integralizados, conforme o caso, bem como deverá ser ajustado o Termo de Emissão, para cancelamento das Notas Comerciais não integralizadas, independentemente da aprovação em Assembleia Geral, sendo os CRI que não forem subscritos no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

3.5.6.3. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 3.5.7.1, acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

3.5.6.4. O presente Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes à distribuição parcial dos CRI, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

3.5.6.5. Na hipótese de serem subscritos e integralizados CRI em montante



inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos investidores na forma do item (ii) da Cláusula 3.5.6.1, acima, os respectivos CRI serão resgatados e a presente emissão será encerrada. Nesta hipótese, o montante devolvido aos Investidores será o Valor Nominal Unitário.

3.5.7. Os Investidores Qualificados, ao adquirirem os CRI, deverão declarar que reconhecem que: **(i)** tiveram acesso ao prospecto e lâmina com as informações essenciais da Oferta; **(ii)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; **(iii)** existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; **(iv)** efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; **(v)** optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; **(vi)** têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Oferta do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora; **(vii)** têm conhecimento que os CRI não contam com classificação de risco na Data de Emissão e não será contratada agência para realização da classificação de risco dos CRI durante o prazo de duração da Emissão; e **(viii)** a subscrição é realizada em caráter irrevogável e irretroatável.

3.5.8. 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 e da divulgação do Prospecto Definitivo (“Prazo de Colocação”).

3.5.9. Em conformidade com o Art. 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador à CVM, devendo o Anúncio de Encerramento ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

3.5.10. A Oferta será liquidada após o cumprimento ou dispensa expressa pelo Coordenador Líder junto à Emissora das Condições Precedentes para a Distribuição.

3.5.11. Durante a Oferta, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista no ato da subscrição, nos termos do Boletim de Subscrição.

3.5.12. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador aos Investidores Qualificados ao adquirir os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta, contudo



será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

3.5.13. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.

3.5.14. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras convidadas para participar da distribuição da Oferta pelo Coordenador, nos termos do Art. 79 da Resolução CVM 160.

3.5.15. A subscrição CRI ocorrerá até o Prazo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, devendo o investidor que houver subscrito o CRI, integralizá-lo na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição.

3.5.16. O Coordenador ficará responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, conforme aplicável, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada, observado que o Coordenador será responsável por comunicar ao Investidor Qualificado a impossibilidade de subscrição da totalidade dos CRI, conforme indicado no competente Boletim de Subscrição, que será reduzido conforme a disponibilidade de CRI ainda não subscritos na data de envio do Boletim de Subscrição pelo Investidor Qualificado ao Coordenador Líder.

CLÁUSULA 4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição; Preço de Integralização dos CRI e Forma de Pagamento:

4.1.1. Subscrição; Preço de Integralização dos CRI e Forma de Pagamento dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma cumulativa *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, conforme previsto neste Termo (“Preço de Integralização dos CRI”). O Preço de Integralização dos CRI será pago em moeda corrente nacional, à vista no ato da subscrição ou a prazo, nos termos do Boletim de Subscrição.

4.1.2. Os CRI serão subscritos conforme o público-alvo da Oferta, ou seja, serão



distribuídos publicamente exclusivamente aos Investidores Qualificados.

4.1.3. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2. Destinação dos Recursos dos CRI:

4.2.1. Destinação dos Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais, observadas as deduções indicadas na Cláusula 4.7.1.1 do Termo de Emissão e a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização.

4.2.2. Destinação dos Recursos das Notas Comerciais: Os recursos líquidos recebidos pela Devedora decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI que lastreia o CRI serão destinados, integral e exclusivamente, para pagamento de custos incorridos na construção, reforma e/ou aquisição do Empreendimento, conforme cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo X deste Termo de Securitização (“Destinação Futura”).

4.2.3. A Devedora deverá comprovar, semestralmente, a Destinação dos Recursos mediante a disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, de relatório nos termos do modelo constante do Anexo III (“Relatório”), acompanhado dos (i) Relatórios de Medição de obras elaborados pelo Medidor de Obras; (ii) do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre; (iii) de cópia das notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais; e (iv) comprovantes de pagamentos (“Documentos Comprobatórios”), sendo certo que o primeiro Relatório deverá ser entregue até 30 de julho de 2025.

4.2.4. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II do Termo de Emissão, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo (i) não será necessário notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão, este Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de resgate antecipado dos CRI (conforme abaixo definido).



4.2.5. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou no caso de Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Nota Comercial até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente na Nota Comercial, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

4.2.6. Qualquer eventual inclusão de novos empreendimentos na lista dos Empreendimentos Alvo dependerá de prévia e expressa aprovação com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares de CRI em circulação presentes em Assembleia Geral, conforme procedimento indicado neste Termo de Securitização e deverá ser procedida de aditamento ao Termo de Emissão e de aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário.

4.2.7. Em caso de inclusão de novos empreendimentos na lista de Empreendimentos Alvo, na forma prevista acima, qualquer eventual alteração posterior com relação aos percentuais dos recursos a serem destinados ao(s) Empreendimento(s) Alvo deverá ser notificada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão, de aditamento a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Devedora e pelas demais partes dos documentos da operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI (abaixo definido), desde que a totalidade dos recursos permaneça investida no(s) Empreendimento(s) Alvo.

4.2.8. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista neste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

4.2.9. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos acima. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17,



sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.2.10. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora cópia dos contratos que deram origem, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Devedora e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

4.2.11. O descumprimento das obrigações de destinação de recursos dispostas acima (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos no Termo de Emissão) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, em decorrência da caracterização do descumprimento de obrigação não pecuniária, na forma prevista no item 6.1. do Termo de Emissão.

4.2.12. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Notas Comerciais para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI através do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, e nos termos deste Termo de Emissão, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

4.2.13. 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.

4.2.14. Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória,



regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

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

4.2.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

4.2.17. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

4.2.18. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA 5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI:



5.1.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, calculado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_e = Valor Nominal Unitário na Data de Integralização dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na última data de incorporação de juros, atualização monetária, ou amortização dos CRI (se houver), ou na última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior a Data de Pagamento e divulgado no mês anterior a Data de Pagamento. (por exemplo, se a Data de Data de Pagamento for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA/IBGE divulgado no mês de “agosto” referente ao número-índice do IPCA/IBGE do mês de “julho”).

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.



dup = Número de dias úteis, entre a primeira Data de Integralização, a data de incorporação de Juros (se houver) ou a última Data de Pagamento e a data de cálculo (inclusive), limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço, sendo “*dup*” um número inteiro.

dut = Número de dias úteis entre a Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive) sendo “*dut*” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, considera-se “*dut*” como 21 (vinte e um) Dias Úteis.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA: No caso de indisponibilidade temporária do IPCA será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte dos Investidores de CRI quanto pela Securitizadora. No caso de indisponibilidade maior que 10 (dez) Dias Úteis, será aplicado, em sua substituição, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, por parte da Securitizadora quanto por parte dos Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.2.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 5 (cinco) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleias Especiais de Titulares de CRI para os fins de deliberar, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, o qual deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época e deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI de cada Série (“Índice Substitutivo”).

5.2.2. Até a deliberação do Índice Substitutivo será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações relativas neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgado



oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.2.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, de que trata a Cláusula 5.2.1 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referidas assembleias não serão mais realizadas e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.4. Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI, ou caso não sejam realizadas as Assembleias Especiais de Titulares de CRI em segunda convocação, será caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. Em caso de deliberação ou declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em decorrência desse evento, o índice IPCA a ser utilizado para cálculo da Atualização Monetária dos CRI, nessa situação será o último índice IPCA disponível.

5.3. Remuneração dos CRI:

5.3.1. Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de **(i)** 10,00% (dez por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série; **(ii)** 9,00% (nove por cento) ao ano para os CRI da 2ª Série; **(iii)** 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para os CRI da 3ª Série; e **(iv)** 8,81% (oitenta inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para os CRI da 4ª Série, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Período de Capitalização”). A Remuneração será calculada conforme a fórmula abaixo (“Remuneração”):

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

Onde:



J = valor unitário da Remuneração, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = **(i)** 10,0000 para os CRI da 1ª Série; **(ii)** 9,0000 para os CRI da 2ª Série; **(iii)** 8,8000 para os CRI da 3ª Série; e **(iv)** 8,8100 para os CRI da 4ª Série;

“dup” = conforme definido na Cláusula 5.1.1 acima.

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

5.4. Amortização de Principal de CRI: O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado, conforme cronograma estabelecido no Anexo I deste Termo de Securitização, sem prejuízo da Amortização Extraordinária Compulsória (abaixo definida) na modalidade *cash sweep*, observados os termos do Contrato de Cessão Fiduciária. O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VN_a: Conforme acima definido.



Tai: n-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA 6. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório: A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência de **(i)** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Emissão, conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada nos termos deste Termo de Securitização; e **(ii)** resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, realizado pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 5.1 do Termo de Emissão.

6.2. Para fins de esclarecimento das hipóteses previstas no item (i) da Cláusula 6.1 acima, as Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial da Securitizadora para a Devedora neste sentido, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

- (i)** descumprimento pela Devedora e/ou pelo Avalista de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos outros documentos atrelados a Emissão, não sanada no prazo de cura de 10 (dez) dias úteis contados seu inadimplemento, independente do recebimento pela Devedora de notificação encaminhada pela Securitizadora neste sentido;
- (ii)** ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (iii)** invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão, dos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização) ou de quaisquer obrigações da Devedora ou do Avalista, oriundas do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização);
- (iv)** caso a Devedora, qualquer de suas controladas, controladoras ou Afiliadas, e/ou o Avalista pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização);



- (v) descumprimento pela Devedora e/ou pelo Avalista de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos outros documentos atrelados a esta Emissão, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação encaminhada pela Securitizadora neste sentido;
- (vi) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou o Avalista, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pelo Avalista; e/ou (b) se for cancelado, sanado, suspenso ou sejam prestadas garantias suficientes, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (vii) se for comprovada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora ou do Avalista, contida no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), ou inconsistência ou insuficiência, neste caso, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Securitizadora, a qualquer título, não corrigidas (se passíveis de correção) em 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal falsidade, inconsistência ou insuficiência, atestada por notificação a ser encaminhada pela Securitizadora;
- (viii) não pagamento, pela Devedora ou pelo Avalista, de decisão arbitral final ou decisão judicial transitada em julgado contra a Devedora ou o Avalista, desde que a Devedora e o Avalista, conforme aplicável, não comprovem à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o pagamento nos prazos e termos estabelecidos na referida decisão;
- (ix) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora, e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades;
- (x) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou do Avalista cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Devedora



e/ou pelo Avalista que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

- (xi) realização pela Devedora de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu contrato social, com o Termo de Emissão e/ou com os demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Devedora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da realização de referida operação;
- (xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças relevantes e necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos destes Termo de Emissão;
- (xiii) existência de decisão judicial por violação, pela Devedora, pelo Avalista e/ou por qualquer de suas controladas ou ainda pelos seus respectivos representantes, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação as Leis nº 9.613, de 3 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”);
- (xiv) autuações da Devedora e/ou do Avalista por quaisquer órgãos governamentais **(a)** se em caráter ambiental, com valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e **(b)** se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, com valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se obtidos os efeitos suspensivos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;
- (xv) alienação, cessão, venda, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso ou qualquer outra forma de oneração, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantias), no todo ou



em parte, de qualquer bem ou ativo vinculado às Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes;

- (xvi) caso as Garantias, incluindo, mas não se limitando, os Créditos Fiduciários, venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e não sejam substituídas ou reforçadas em até 30 (trinta) dias da ocorrência de referido evento;
- (xvii) declaração de vencimento antecipado ou não pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou do Avalista, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se a Devedora e/ou o Avalista comprovarem, até os 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora e/ou pelo Avalista;
- (xviii) transformação do tipo societário da Devedora;
- (xix) descumprimento dos termos e obrigações assumidos no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), especialmente as obrigações de fornecimento de informações, desde que não sanados no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão;
- (xx) existência, contra a Devedora e/ou o Avalista e/ou qualquer de suas controladas, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a **(a)** emprego de trabalho escravo ou infantil; **(b)** proveito criminoso da prostituição; e/ou **(c)** crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea “c”, os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora e/ou pelo Avalista e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;



- (xxi) alteração do contrato social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão;
- (xxii) redução do capital social da Devedora, exceto no de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxiii) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou quotas ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora;
- (xxiv) caso ocorra a alteração do controle da Devedora, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora;
- (xxv) requerimento de recuperação judicial formulado pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas ou controladoras, conforme o caso, independente de deferimento do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo ou preparatório que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou qualquer de suas controladas ou controladora;
- (xxvi) morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência do Avalista;
- (xxvii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora pelo Avalista de qualquer de suas obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), exceto se previamente autorizado pela Securitizadora;
- (xxviii) caso a Devedora não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos;



- (xxix) constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Termo de Emissão;
- (xxx) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista no Termo de Emissão;
- (xxxi) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição dos Imóveis ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou o Avalista obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;
- (xxxii) caso a Devedora não comprove o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo o imóvel objeto da Investidura, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Termo de Emissão, prorrogável por igual período na hipótese de apresentação de exigências pelo competente Cartório de Registro de Imóveis e desde que a Devedora comprove estar cumprindo diligentemente as referidas exigências, observado que este prazo poderá ser prorrogado caso, ao final do período indicado acima, o Agente de Regularização indique a necessidade de concessão de prazo adicional e sem que a eventual dilação venha a comprometer a viabilidade do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xxxiii) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa comprometer a liquidez de uma Garantia (ou, ainda os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionadas à uma Garantia), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou do respectivo garantidor, conforme aplicável, sobre uma Garantia (ou, ainda sobre os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionados à uma Garantia);
- (xxxiv) caso haja qualquer questionamento da cadeia dominial dos Imóveis que coloque em risco a sua propriedade e/ou os próprios Imóveis;



- (xxxv) pagamento pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios que não tenha sido informado para a Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração dos documentos de formalização do referido pagamento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios) e/ou em desacordo com as regras do regime de afetação do Empreendimento, constituído na forma da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xxxvi) comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou pelo Avalista em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxvii) prática, por quaisquer terceiros relacionados a qualquer Controladora, Avalista e/ou à Devedora, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora, de qualquer Controladora e/ou do Avalista em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos; e
- (xxxviii) descumprimento da razão de garantia mínima a ser verificada mensalmente pela Securitizadora que será equivalente ao quociente entre (“Razão de Garantia”):

Até a Aprovação do Projeto

(a) o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme apurado em laudo de avaliação realizado pela **PLANEP PLANEJAMENTO E PARTICIPACOES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.584.021/0001-43 (“Avaliadora”); e (b) o saldo devedor atualizado do CRI deduzido todo o saldo disponível na Conta Centralizadora, que deverá resultar em percentual de, no mínimo, 140% (cento e quarenta por cento), desde que o desenquadramento não seja sanado pela Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento, prevista no Termo de Emissão.



Para fins de esclarecimento a Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{(\text{Valor dos Imóveis})}{(SD_{CRI} - \text{Fundos})}$$

Onde:

RG_{sd} = Razão de Garantia.

Valor dos Imóveis = Valor de mercado dos Imóveis, apurado em laudo de avaliação produzido pela Avaliadora ou pelo valor de compra dos empreendimentos em Garantia Adicional.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI (considerando o volume integralizado da Emissão).

Saldo de Obras = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do empreendimento.

Fundos = Saldo de recursos retidos na Conta Centralizadora e depositados no Fundo de Reserva, Fundo de Juros, Fundo de Despesas.

Após a Aprovação do Projeto

(a) a soma (1) do valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Fiduciários Elegíveis (abaixo definidos), a ser verificado na Data de Verificação, a ser apurado no Relatório de Acompanhamento disponibilizado pelo Agente de Monitoramento; com (2) com o valor de avaliação das Unidades do estoque não comercializadas, conforme indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária, precificado pelo histórico de vendas do Empreendimento dos últimos 12 (doze) meses; e (b) o saldo devedor atualizado do CRI deduzido todo o saldo disponível na Conta Centralizadora, que deverá resultar em percentual de, no mínimo, 140% (cento e quarenta por cento) até a data de obtenção do competente “Habite-se” do Empreendimento, desde que o desenquadramento não seja sanado pela Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento, prevista no Termo de Emissão.



Para fins de esclarecimento a Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{(Estoque + Recebíveis VP)}{(SD_{CRI} + Saldo de Obras - Fundo de Obras)}$$

Onde:

RG_{sd} = Razão de Garantia.

Estoque = Unidades do Empreendimento em estoque e de titularidade da Emitente (i.e. não comercializadas com terceiros), precificado pelo histórico de vendas do Empreendimento dos últimos 12 (doze) meses, caso não haja vendas, o estoque será precificado com o valor de venda.

Recebíveis VP = Créditos Fiduciários – Venda que estejam adimplentes e sem atrasos superiores a 90 (noventa) dias pelos respectivos devedores, precificados a valor presente pela taxa da Operação.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI (considerando o volume integralizado da Emissão).

Saldo de Obras = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do empreendimento.

Fundo de Obras = Saldo de recursos depositados no Fundo de Obras.

(xxxix) caso a Emitente não comprove a obtenção da competente Aprovação do Projeto, dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Termo de Emissão.

6.3. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do Evento de Vencimento Antecipado, uma assembleia de titulares dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização e na Resolução CVM nº 60, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI. A assembleia de titulares dos CRI a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da convocação, de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo



de Securitização.

6.4. Na hipótese de não instalação da assembleia de titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.3., acima, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado das Notas Comerciais e exigirá o pagamento no prazo previsto na Cláusula 6.6 abaixo.

6.5. Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI.

6.6. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora efetuará o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido, conforme o caso, **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, o que ocorrer por último até a data do pagamento; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e dos demais documentos da Operação de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação física ou eletrônica a ser enviada pela Emissora à Devedora, realizada com aviso ou comprovação de entrega, para o endereço constante do item 9.1. do Termo de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios (“Valor de Resgate Antecipado Obrigatório”).

6.7. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado mediante a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

6.8. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

6.9. Uma vez resgatados antecipadamente os CRI, e devidamente pago o Valor de Resgate Antecipado Obrigatório, a Devedora deverá cancelar obrigatoriamente as Notas Comerciais.

CLÁUSULA 7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA



7.1. Amortização Extraordinária Obrigatória: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária obrigatória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, em caso de **(i)** realização, pela Devedora, da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, conforme previsto na Cláusula 5.2 do Termo de Emissão; **(ii)** realização, pela Devedora, da Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento (conforme definida no Termo de Emissão), para fins de reenquadramento da Razão de Garantia; e **(iii)** realização, pela Devedora, da Amortização Extraordinária Compulsória – *Cash Sweep* (conforme definida no Termo de Emissão) (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), pelo Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória (abaixo definida).

7.1.1. Os CRI serão amortizados extraordinariamente pelos valores apurados na forma das Cláusulas 5.41 e 5.4.2 do Termo de Emissão (“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória”), independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, diante do evento em questão.

7.1.2. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será efetuada mediante a ciência do Agente Fiduciário e alcançará todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

7.1.3. Os pagamentos a que se refere esta Cláusula 7 serão efetuados sob o acompanhamento do Agente Fiduciário, alcançando todos os CRI proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento. A operacionalização da amortização extraordinária dos CRI através da B3 será realizada com anuência do Agente Fiduciário.

7.1.4. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará à B3 e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários, utilizados como lastro da Emissão.

7.1.5. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória está limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários, de modo que qualquer Amortização Extraordinária Obrigatória em percentual superior a 98% (noventa e oito por cento) deverá corresponder a um Resgate Antecipado Obrigatório.

CLÁUSULA 8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA



8.1. A Securitizadora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Securitizadora por meio de comunicação por escrito no mesmo dia da data em que a Securitizadora tenha ciência de sua ocorrência.

8.2. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por ela, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI com base na auditoria jurídica e na opinião emitida pelo assessor legal da oferta, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

8.3. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, bem como eventuais documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, pela Securitizadora, do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no respectivo Encerramento Exercício Social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

8.4. A Securitizadora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula 8 tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.5. A ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, deverá ser comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que a Securitizadora tenha ciência de sua ocorrência.

8.6. Declarações da Securitizadora:

8.6.1. Declarações e Garantias: A Securitizadora declara e garante, na data de assinatura deste Termo de Securitização, que:



- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras, com prazo de duração indeterminado;
- (ii) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados;
- (iv) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias referentes à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (vi) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (vii) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, adquiridos destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado ao qual estão vinculados até a liquidação integral dos CRI;
- (viii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (ix) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições dos Documentos da Operação do qual é parte;
- (x) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o



Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

- (xi) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.6.2. Declarações Anticorrupção: A Securitizadora declara e garante, na data de assinatura deste Termo de Securitização, que:

- (i) atua em conformidade e se compromete a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Lei Anticorrupção;
- (ii) adota programas de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção;
- (iii) conhece e entende as disposições da Lei Anticorrupção, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Lei Anticorrupção, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com a legislação aplicável;
- (iv) seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito relacionados à Lei Anticorrupção; e
- (v) adota as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação da Lei Anticorrupção.

8.6.3. Declarações Socioambiental: A Securitizadora declara e garante, na data de assinatura deste Termo de Securitização, que



- (i) no que aplicável às suas atividades, cumpre de forma regular e integral a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados;
- (ii) cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho e previdenciária, zelando sempre para **(a)** não utilizar, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; **(b)** que os trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumprir as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e **(d)** cumprir a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (iii) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo;
- (iv) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil; e
- (v) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei.

CLÁUSULA 9. ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS GARANTIAS

9.1. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários e das Garantias: As atividades relacionadas à administração e à cobrança dos Créditos Fiduciários, da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, e ao controle das Garantias oferecidas serão de responsabilidade da Securitizadora, sendo de sua atribuição:

- (i) acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários, conforme os Relatórios de Acompanhamento, a serem disponibilizados pelo Agente de Monitoramento à Securitizadora;



- (ii) emitir o termo de liberação das Garantias quando encerrados os compromissos contratuais, cumpridas as Obrigações Garantidas, conforme os prazos previstos nos contratos das Garantias;
- (iii) receber os pagamentos dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora e dos Créditos Fiduciários na Conta Centralizadora;
- (iv) administrar os recursos que transitarão na Conta Centralizadora, verificando sua suficiência e observância das condições definidas nos Documentos da Operação;
- (v) se for o caso e conforme aplicável, celebrar, na qualidade de parte ou representante, ou providenciar a celebração pela Devedora e pelas demais partes, conforme aplicável, de aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, conforme se faça necessário, na forma prevista nos Documentos da Operação;
- (vi) manter a guarda das vias eletrônicas dos Documentos da Operação, que poderão ser substituídas pelas respectivas vias digitalizadas dos documentos físicos caso estes tenham sido assinados fisicamente;
- (vii) diligenciar para que a Instituição Custodiante mantenha e guarde as vias originais, em versão digital, do Termo de Emissão, e seus eventuais aditamentos;
- (viii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e dos Créditos Fiduciários inadimplidos e excussão das Garantias nos termos dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (ix) enviar para a Devedora, para o endereço eletrônico constante da cláusula de comunicações do Termo de Emissão, imagem de todos os aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de sua celebração;
- (x) cumprir todas as obrigações legais e regulamentares aplicáveis às atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Operação de Securitização sob a responsabilidade da Securitizadora, incluindo, mas não se limitando àquelas dispostas no artigo 35, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60.



9.2. A Devedora, por si ou por meio de qualquer prestador de serviço por ela contratado, efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança dos respectivos devedores dos Créditos Fiduciários Vendas, constituindo-se assim em obrigação da Devedora:

- (i) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências comerciais razoavelmente exigidas para cobrança dos Créditos Fiduciários, inclusive propondo medidas extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Fiduciários inadimplidos; e
- (ii) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, tendo discricionariedade para adotar as providências razoavelmente aplicadas para a recuperação dos Créditos Fiduciários, podendo, por exemplo, definir a estratégia processual, firmar acordos, transações, dar e receber quitação em relação aos Créditos Fiduciários.

CLÁUSULA 10. GARANTIAS

10.1. Foram ou serão constituídas, conforme aplicável, diretamente em favor da Securitizadora, as seguintes Garantias aos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação: **(i)** a Alienação Fiduciária de Imóveis; **(ii)** a Cessão Fiduciária; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(iv)** o Fundo de Reserva; **(v)** o Fundo de Juros; **(vi)** o Fundo de Despesas e **(vii)** o Fundo de Obras.

10.1.1. Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia das Obrigações Garantidas a alienação fiduciária será constituída sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente.

10.1.1.1. As Partes reconhecem que previamente ao registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, perante o competente cartório de registro de imóveis, é necessária a regularização dos Imóveis, conforme procedimentos a serem adotados pelo Agente de Regularização, incluindo a retificação das descrições de áreas dos Imóveis, abertura de matrículas para os Imóveis objeto de transcrições, finalização do processo de investidura e lavratura de competentes escrituras públicas (“Procedimento de Regularização”). Neste sentido, a Devedora obrigou-se, nos termos da Cláusula 4.10.1.3 do Termo de Emissão a:



- (i) enviar mensalmente, até o dia 15 (quinze) de cada mês, relatório sobre o andamento do Procedimento de Regularização, conforme reporte do Agente de Regularização, incluindo a opinião legal do Agente de Regularização sobre o andamento regular do Procedimento de Regularização; e
- (ii) enviar semestralmente, a partir da Data de Emissão, reporte sobre situação fiscal e de distribuições judiciais dos antigos proprietários dos Imóveis, em atualização parcial da auditoria jurídica de aquisição dos Imóveis realizada pelo Agente de Regularização.

10.1.1.2. Durante o período do Procedimento de Regularização e até o efetivo registro da totalidade da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Garantidora Cobertura e o Avalista constituíram a Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura, a qual será liberada pela Securitizadora após a apresentação, pela Devedora, das matrículas atualizadas dos Imóveis com a averbação do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis.

10.1.2. Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Garantidora, constituiu a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária, respectivamente: **(i)** dos Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira; e **(2)** dos Créditos Fiduciários – Venda.

10.1.3. Fundo de Reserva e Fundo de Juros: Em garantia das Obrigações Garantidas **(i)** será constituído o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, que deverá ser equivalente, durante todo o prazo da Emissão, a, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reservas, observado que o Fundo de Reserva serão constituídos mediante retenção parcial do pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 4.7.1.1 (ii) do Termo de Emissão; e **(ii)** será constituído o Fundo de Juros, para oferecer garantia de liquidez aos Titulares dos CRI, que será equivalente ao Valor do Fundo de Juros após a primeira integralização das Notas Comerciais.

10.1.3.1. O Fundo de Reserva e o Fundo de Juros poderão ser utilizados para **(i)** o pagamento de qualquer obrigação pecuniária devida pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais e dos CRI; **(ii)** o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários



advocáticos e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão das Garantias, conforme o caso; e **(iii)** para fazer frente aos pagamentos das Despesas do Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que devidamente comprovadas e que não haja disponibilidade de recursos no Fundo de Despesas.

10.1.3.2. Caso, em qualquer data de pagamento aos Titulares dos CRI, os valores creditados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de Amortização do Principal dos CRI, de Remuneração dos CRI, devidos nas respectivas Datas de Pagamento aos Titulares dos CRI, bem como para a satisfação de quaisquer Despesas do Patrimônio Separado e obrigações relacionadas aos CRI, a Securitizadora deverá utilizar prioritariamente os recursos do Fundo de Juros e, caso este seja insuficiente, os recursos do Fundo de Reserva, disponíveis na Conta Centralizadora, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das despesas e obrigações a eles relacionadas.

10.1.3.3. O **(i)** Fundo de Reserva deverá corresponder, até a Data de Vencimento dos CRI, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, que será verificado pela Emissora trimestralmente em cada Data de Verificação do Fundo de Reserva; e **(ii)** Fundo de Juros deverá corresponder, até a Data de Vencimento dos CRI, ao Valor do Fundo de Juros. Deste modo, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venha a ser utilizado, a Securitizadora poderá exigir que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, os quais serão utilizados para cômputo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, conforme o caso, em 5 (cinco) dias da notificação pela Securitizadora à Devedora nesse sentido. Fica expressamente indicado que o Fundo de Juros não será recomposto durante o prazo dos CRI.

10.1.3.4. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e do cumprimento integral da totalidade das Obrigações Garantidas a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva e do Fundo de Juros, a Securitizadora deverá transferir o respectivo montante para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis.

10.1.3.5. Os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Juros e do Fundo de Despesas **(i)** estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, **(ii)** integrarão o Patrimônio Separado, e **(iii)** poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de



administradora da Conta Centralizadora nos Investimentos Permitidos.

10.1.4. Fundo de Despesas: Em garantia do pagamento das Despesas da Emissão, será constituído um Fundo de Despesas na Conta Centralizadora, mediante retenção parcial do pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 4.7.1.1 (iii) do Termo de Emissão no Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

10.1.5. O Fundo de Despesas deverá corresponder, até a Data de Vencimento dos CRI, ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, que será verificado pela Emissora semestralmente em cada Data de Verificação do Fundo de Despesas. Deste modo, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser utilizados, a Securitizadora poderá **(i)** exigir que a Devedora recomponha o Fundo de Despesas com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, os quais serão utilizados para cômputo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas em 5 (cinco) dias da notificação pela Securitizadora à Devedora nesse sentido.

10.1.6. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído e/ou recomposto por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão e sua complementação poderá ser realizada, adicionalmente, com os excedentes da Cascata de Pagamentos.

10.1.6.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento, com os devidos pagamentos feitos obrigatoriamente conforme emissão de notas fiscais de fornecedores e empreiteiros, ao qual o Fundo de Obras está vinculado, sendo, portanto, proibido, qualquer retirada de conta corrente sem a respectiva comprovação de nota fiscal.

10.1.6.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora por meio de liberações (“Liberação do Fundo de Obras”), e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento no mês de emissão do relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, incluindo materiais e equipamentos comprados e estocados no Empreendimento, em seu almoxarifado, ou local semelhante no próprio Empreendimento, a ser elaborado e entregue pelo Agente de Monitoramento à Securitizadora (“Relatório de Medição”), de acordo com o



cronograma de obras Emissão a ser elaborado pela Emitente após a Aprovação do Projeto o qual será validado pelo Medidor de Obras e incorporado a este Termo de Emissão por meio de aditamento, que poderá ser realizado com dispensa da aprovação dos Titulares dos CRI. Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Liberação do Fundo de Obras.

10.1.6.3. As Liberações do Fundo de Obras apenas caso a Devedora opte pela não contratação do Plano Empresário, ocorrerão em periodicidade mensal com um mês de antecedência do previsto para seu uso nas obras do empreendimento e aquisição de material, conforme o cronograma de obras a ser incorporado a este Termo de Emissão nos termos da Cláusula 4.10.6.2 acima, por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, de que:

(i) o Relatório de Medição aplicável foi entregue, em termos satisfatórios, à Securitizadora;

(ii) os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da Liberação do Fundo de Obras imediatamente anterior (se aplicável) foram entregues à Securitizadora;

(iii) eventual atraso físico de obra apontado em Relatório de Medição do Agente de Monitoramento, não é superior a 90 (noventa) dias, levando-se em consideração o cronograma de obras constante do Anexo VIII do Termo de Emissão;

(iv) eventual variação de desvio de custo de obra orçado não ultrapassa 10% (dez por cento) de “*estouro*” do custo de obra, assim como o desvio em curva física prevista não ultrapassa os 15% (quinze por cento) de atraso, conforme indicado no Relatório de Medição, levando-se em consideração o cronograma de obras constante do Anexo VIII do Termo de Emissão; e

(v) a variação entre o percentual físico medido pelo Agente de Monitoramento (acumulado) e o gasto acumulado - incorrido (regime Caixa) também apontado em Relatório de Medição, é menor ou igual a 10% (dez por cento), levando-se



em consideração o cronograma de obras constante do Anexo VIII do Termo de Emissão.

- 10.1.6.4.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.
- 10.1.6.5.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.
- 10.1.6.6.** Uma vez encerradas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no respectivo Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.
- 10.1.6.7.** Excepcionalmente após, cumulativamente, **(i)** a comprovação da aprovação do projeto de incorporação imobiliária do Empreendimento, junto os órgãos competentes da Prefeitura Municipal de São Paulo, incluindo departamentos ou autarquias de fiscalização e monitoramento ambiental (“Aprovação Municipal”); e **(ii)** a comprovação da obtenção do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento, conforme atestado na matrícula atualizada do respectivo imóvel (“Aprovação Registral” e, em conjunto com a Aprovação Municipal, a “Aprovação do Projeto”), será realizado o adiantamento único dos recursos do Fundo de Obras para aquisição de serviços e matérias para entrega futura no montante líquido de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) (“Liberação Inicial do Fundo de Obras”), condicionado à comprovação pela Devedora à Securitizadora e ao Medidor de Obras a descrição dos materiais e/ou serviços pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas (caso já emitidas) e/ou o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços (caso já celebrados), sendo certo que o Medidor de Obras deverá verificar a utilização dos recursos da Liberação Inicial do Fundo de Obras até a próxima Data de Medição. O valor da Liberação Inicial do Fundo de Obras será deduzido do Fundo de Obras deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras,



independente de eventuais percipientes, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos da Liberação Inicial do Fundo de Obras realizada em favor da Devedora.

10.2. As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, excutir as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, até o limite do valor devido, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

10.3. Plano Empresário. A Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a contratação de Plano Empresário, entendido como o financiamento, perante instituição financeira de primeira linha (i.e. Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco Safra S.A., Caixa Econômica Federal), sob a modalidade de plano empresário, para financiamento das obras de desenvolvimento do Empreendimento.

10.3.1. As Partes reconhecem que os termos e condições do Plano Empresário exigirão a constituição de determinadas garantias que, tipicamente, envolvem os ativos que são objeto das Garantias das Notas Comerciais.

10.3.2. Nesse sentido, a Securitizadora desde já concorda em liberar das Garantias constituídas para a Operação os ativos que a instituição financeira credora do respectivo Plano Empresário demande que sejam constituídos como garantia do referido Plano Empresário, sempre e quando não represente descumprimento de qualquer obrigação (pecuniária ou não pecuniária) da Devedora assumida nos Documentos da Operação, devendo ser, adicionalmente, constituída sobre as respectivas Garantias liberadas, o ônus de segundo grau, caso aplicável.

10.3.3. As Partes concordam, no entanto, que a liberação acima prevista está sujeita a determinadas condições estabelecidas abaixo que devem ser observadas pela Devedora e respectivos Garantidores, no momento da liberação das Garantias, durante a vigência do respectivo Plano Empresário e após a quitação do respectivo Plano Empresário, conforme aplicável: **(i)** serão liberadas única e exclusivamente as Garantias exigidas pelo respectivo Plano Empresário. Para fins de clareza, as Partes desde já reconhecem que qualquer ativo não exigido pelo Plano Empresário como não será liberado e permanecerá como Garantia da Operação; e **(ii)** em caso de liberação



deverá ser constituído o ônus em segundo grau, caso aplicável à referida Garantia e/ou não vedado pelo Plano Empresário.

10.3.4. Se por ocasião da contratação do respectivo Plano Empresário, por exigência do agente financeiro do Plano Empresário, as Partes não chegarem a um acordo quanto às Garantias que serão mantidas para a Operação, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado facultativo das Notas da respectiva Série para quitação total do valor devido em relação à essa Série, sem a incidência de qualquer indenização ou penalidade.

10.4. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora, por meio de envio de notificação, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência de 20 (vinte) dias corridos, em relação à data prevista para celebração do respectivo Plano Empresário para informar quais serão os ativos exigidos como garantia do referido plano e que, portanto, serão liberados das Garantias da Operação. Essa comunicação deve contar cópia da versão final da minuta dos instrumentos de formalização do respectivo Plano Empresário.

10.4.1. Os ativos liberados das Garantias da Operação para que sejam constituídos como garantia do respectivo Plano Empresário deverão, quando possível, ser reconstituídos como Garantia da Operação, que não tenham sido solicitados (ou limitados) pelo Plano Empresário, que estejam livres e desonerados durante a vigência e após a quitação do Plano Empresário.

10.4.2. Uma vez liberada a Alienação Fiduciária de Imóveis, em benefício do Plano Empresário, a Devedora terá a obrigação de constituir hipoteca em 2º (segundo) grau sobre os Imóveis liberados, em benefício da Securitizadora, para assegurar o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas. A respectiva escritura de hipoteca deve ser lavrada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis e deverá estar efetivamente registrada no competente cartório de registro de imóveis no prazo estipulado entre as Partes no referido instrumento.

10.4.3. Uma vez realizada a comunicação prevista na Cláusula 10.4 acima, as Partes deverão preparar aditamentos aos Documentos da Operação para refletir o disposto acima.

10.4.4. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora a respeito da celebração dos instrumentos de formalização do respectivo Plano Empresário, em até 2 (dois) Dias



Úteis contados da referida celebração, e devem incluir, nessa comunicação, cópia de todos os instrumentos que formalizaram a contratação do Plano Empresário.

10.4.5. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora a respeito da quitação do respectivo Plano Empresário em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida quitação.

10.4.6. Uma vez quitado o Plano Empresário, se existirem ativos livres e não englobados pelas garantias remanescentes ou em segundo grau indicadas acima, as Partes deverão celebrar os contratos de garantia necessários para constituir esses ativos em Garantia da Operação, usando como modelo os mesmos contratos de garantia celebrados nesta data. Essa celebração deverá ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis contados da quitação do Plano Empresário.

10.5. Será formado o Fundo de Investidura, com retenção de R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) do montante a ser liberado à Devedora em decorrência da integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, que permanecerá retido na Conta Centralizadora e será liberado exclusivamente para pagamento do montante necessário para a conclusão da Investidura.

10.5.1. Os recursos do Fundo de Investidura serão liberados pela Securitizadora à Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da determinação de pagamento do montante da Investidura em favor da Prefeitura Municipal de São Paulo, sendo que eventual saldo apurado no Fundo de Investidura será utilizado conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA 11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, desta Cláusula 11.1 e conforme declaração constante no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, a Emissora institui, pelo presente Termo de Securitização, o regime fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a CCI, bem como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, inclusive os valores do Fundo de Despesas, do Fundo de Juros, do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva, e **(ii)** os bens e direitos que são objeto das Garantias. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do art. 26, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430 e também será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.



11.1.1. Patrimônio Separado CRI: O Patrimônio Separado CRI, único e indivisível, será composto **(i)** pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, inclusive os valores do Fundo de Despesas, Fundo de Juros, do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva, e **(ii)** os bens e direitos que são objeto das Garantias constituídas em favor dos Titulares de CRI (“Patrimônio Separado”), os quais, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430:

- (i)** integram o patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora em hipótese alguma;
- (ii)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI a que estão afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou preenchidas as condições de liberação parcial, quando aplicáveis, conforme este Termo de Securitização;
- (iii)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (iv)** não respondem perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (v)** não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi)** responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão vinculados.

11.1.1.1. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, e os rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos do Fundo de Despesa, Fundo de Juros, do Fundo de Obras e Fundo de Reserva será incorporado ao Patrimônio Separado.



11.1.2. Instituído o regime fiduciário na forma desta Cláusula 11.1, caberá à Securitizadora administrar cada Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as demonstrações financeiras auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

11.1.3. 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.

11.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos:

11.2.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos: No âmbito da Emissão, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e dos Créditos Fiduciários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item precedente (“Ordem de Prioridade de Pagamentos” ou “Cascata de Pagamentos”):

- (i) liberação para a Devedora do valor mensal para pagamento do RET e despesas de corretagem para o respectivo mês, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, conforme aplicável;
- (ii) pagamento das Despesas da Operação de Securitização, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, exclusivamente decorrentes desta Operação de Securitização, conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado, caso aplicável;
- (iii) pagamento das despesas advindas do Contrato de Consultoria, se aplicável;
- (iv) recomposição do Fundo de Despesas;
- (v) Encargos Moratórios dos CRI, prioritariamente com os recursos mantidos no Fundo de Reserva e no Fundo de Juros;
- (vi) pagamento da Remuneração dos CRI, prioritariamente com os recursos mantidos no Fundo de Reserva e no Fundo de Juros;
- (vii) pagamento da Amortização de Principal dos CRI, prioritariamente com os recursos



mantidos no Fundo de Reserva e no Fundo de Juros; e

- (viii) o excedente após realização do item (i) a (viii) acima, será utilizado para pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme aplicável, após a integralização dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, desde que a Securitizadora **(a)** verifique que o montante retido no Fundo de Obras seja igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento) do valor necessário para a finalização das obras do Empreendimento, conforme indicado pelo Medidor de Obras no competente Relatório de Medição; ou **(b)** verifique a finalização das obras do Empreendimento, conforme atestado pelo Medidor de Obras no competente Relatório de Medição.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de 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 do Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, tais Despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado, pelo Fundo de Reserva, pelo Fundo de Juros ou pela Devedora, nessa ordem, e, na falta de recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva, Fundo de Juros e caso, em última instância, a Devedora não arque com o pagamento de tais Despesas, estas serão consideradas Despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI, sendo que, para tanto, deverá ser realizada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a realização de aporte de recursos, por parte dos Titulares dos CRI, para fazer frente a tais Despesas do Patrimônio Separado (“Obrigações de Aporte”), ficando ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

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

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:



- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI que não estejam compreendidas na descrição de Despesas deste Termo;
- (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 que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

CLÁUSULA 12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

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

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) não se encontrar em uma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iv) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, do Contrato de Cessão Fiduciária quando do registro nos Cartórios de



Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base nos valores apresentados por meio do Laudo de Avaliação dos imóveis dados em garantia, por meio da Alienação Fiduciária de Imóveis, estas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) com base nos valores apresentados por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, estas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização e (iii) desde que observado periodicamente a Razão de Garantia, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (vi) 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;
- (vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Securitizadora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Securitizadora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- (ix) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora; e
- (x) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Securitizadora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.



12.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7^a da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) adotar todas medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à proteção dos direitos e defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora em caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, caso a Securitizadora não o faça;
- (v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (vi) diligenciar junto à Securitizadora para que o Termo de Securitização seja registrado perante a B3, que será verificado mediante a criação do ativo pela Emissora na B3, e custodiado pela Instituição Custodiante;
- (vii) acompanhar a prestação de informações periódicas obrigatórias pela Securitizadora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;



- (x) verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicável, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização;
- (xi) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Securitizadora e/ou da Devedora;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Securitizadora ou no Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (xvi) comparecer às Assembleias de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;
- (xix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora e/ou pela Devedora, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende



tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada **(a)** à CVM; e **(b)** às câmaras de liquidação em que os CRI estão registrados;

- (xx)** verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os direitos incidentes sobre os instrumentos contratuais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, devendo informar os resultados dessa verificação, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17;
 - (xxi)** elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, §1º, "b" da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Resolução CVM 17;
 - (xxii)** colocar o relatório anual de que trata o inciso anterior, bem como informar os fatos relevantes ocorridos durante o exercício social relativos aos CRI, à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (meses) meses a contar do Encerramento do Exercício Social da Securitizadora, sendo que o relatório anual deve ser mantido para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;
 - (xxiii)** adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
 - (xxiv)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI e acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
 - (xxv)** exercer a administração do Patrimônio Separado, na hipótese de insolvência da Securitizadora;
 - (xxvi)** promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
 - (xxvii)** executar os demais encargos que lhe forem atribuídos neste Termo de Securitização;
- e



(xxviii) 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

12.3.1. O Agente Fiduciário 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.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário e Reembolso de Despesas: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas “Flat” serão arcadas conforme previsto no Termo de Emissão.

12.4.1. Remuneração ordinária do Agente Fiduciário: Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário, à título de remuneração, **(i)** pela implantação dos CRI, no valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contados da primeira data de integralização dos CRI à título de implantação;; **(ii)** parcelas anual correspondes a R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela **(i)** acima do ano subsequente, e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui eventuais séries adicionais de CRI ou eventuais novos CRI que venham a ser emitidos no âmbito das respectivas séries de CRI atualmente existente. A primeira parcela anual de honorários prevista no item **(i)** acima será devida à título de *abort fee*, ainda que os CRI não sejam integralizados, e serão devidas pela Devedora;; **(iv)** 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 de 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; (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 de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

12.4.2. Os valores mencionados acima serão atualizados pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro.

12.4.3. Os valores mencionados acima serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.4.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.4.5. Reembolso de Despesas incorridas pelo Agente Fiduciário: O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRA. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento dos Devedores ou da Devedora conforme o caso, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e à Devedora e,



sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, pelo Avalista ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3.

12.4.5.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula 12.4.6 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.4.5.2. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado ou pelos Titulares



de CRI, conforme o caso. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17.

12.4.5.3. 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 Titulares de CRI, conforme o caso.

12.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário. A Assembleia de Titulares de CRI a que se refere esta Cláusula poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser destituído ou substituído, pela Securitizadora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Securitizadora efetuar-la.

12.5.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

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

12.5.3. Em hipótese alguma a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia de Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

12.5.4. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:



- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto dos Titulares de CRI Seniores reunidos em Assembleia de Titulares de CRI convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) de CRI em Circulação;
- (iii) por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento das obrigações previstas na Cláusula 12.3 acima.

12.5.5. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula 12.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.5.6. Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.5.7. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI: Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim.

12.5.8. Inadimplemento da Securitizadora: No caso de inadimplemento da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses Titulares de CRI.

CLÁUSULA 13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo caracteriza um evento de liquidação do Patrimônio Separado, ensejando que a Securitizadora e o Agente Fiduciário adotem as medidas necessárias conforme disposto nesta Cláusula 13 (“Evento(s) de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) insolvência da Emissora, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;



- (iii) pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;
- (v) não pagamento, pela Securitizadora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (vi) falta de cumprimento, pela Securitizadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que for notificada pela Securitizadora acerca do referido descumprimento;
- (vii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, e desde que com a concordância da Emissora.

13.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora dos Créditos Imobiliários e e/ou do Avalista, conforme aplicável; e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura, conforme o caso, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e os Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

13.1.2. A ocorrência de **(i)** qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, acima descritos; **(ii)** um Eventos de Resgate Antecipado dos CRI; ou **(iii)** eventuais eventos de inadimplemento deverão ser prontamente comunicados, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer



seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação

13.1.3. Nas hipóteses previstas nos itens (i) a (v) da Cláusula 13.1, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e no prazo de até 15 (quinze) dias contado da ciência do referido evento, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 60.

13.1.4. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

13.1.5. A substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.2. Liquidação do Patrimônio Separado: Diante da ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado previstos nos itens (i) a (v) da Cláusula 13.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos das Cláusulas 13.1.3 acima, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira e de 8 (oito) dias contados da data de sua segunda convocação, conforme §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, observados os procedimentos de convocação previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização e no art. 26 da Resolução CVM 60.

13.2.1. A Assembleia Especial mencionada a Cláusula 13.2 acima, instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos Titulares de CRI presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

13.2.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o conseqüente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)**



caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 13.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 13.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nessa hipótese, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

13.2.3. Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração extraordinária e transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração que será devida. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado. Nas hipóteses previstas nos itens (i) a (v) da Cláusula 13.1, será assegurada a liquidação dos CRI aos investidores dissidentes que assim o solicitarem, mediante utilização dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, ressalvado os Fundos de Despesas, ou, caso não haja recursos disponíveis, mediante dação em pagamento aos Titulares de CRI dos créditos imobiliários integrantes do Patrimônio Separado.

13.2.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada nos termos do deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, mediante transferência, dos créditos, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, por meio de qualquer das hipóteses previstas no artigo 25, inciso IV, da Resolução CVM 60 deliberada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.2.5. Na hipótese de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado que enseje a substituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário (no caso dos itens (i) a (v)) ou à referida nova securitizadora **(i)** administrar os créditos, bens e direitos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos, bens e direitos do Patrimônio Separado, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos, bens e direitos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada um, o que implicará a transferência de todos os direitos que lhe são inerentes.



13.2.6. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13.2.7. A Emissora e o Agente Fiduciário não assumem qualquer responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula 13.2, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

13.2.8. Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes do Patrimônio Separado.

13.2.9. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI têm o direito de partilhar o lastro da Emissão na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate dos CRI e no limite desses mesmos valores, na data da liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre Titulares de CRI.

13.2.10. Caso seja declarada o vencimento antecipado das Notas Comerciais e o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos no Termo de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, a exclusivo critério da Securitizadora, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI a qual estão vinculados, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

13.3. Insuficiência dos bens do Patrimônio Separado: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de quebra da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar a Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no artigo 30 da Lei 14.430.

13.3.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo



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

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

CLÁUSULA 14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Assembleias Especiais de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado os procedimentos previstos nesta Cláusula.

14.2. Competência. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

- (i)** a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão;
- (ii)** as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (iii)** alterações neste Termo de Securitização, exceto nas hipóteses já expressamente autorizadas nos Documentos da Operação;
- (iv)** destituição ou alteração da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;



- (v) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive, **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI, **(b)** a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (vi) alteração na remuneração dos prestadores de serviço, conforme identificados neste Termo de Securitização;
- (vii) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e
- (viii) alteração da Remuneração dos CRI; e
- (ix) emissão de uma ou mais novas séries de CRI no âmbito da presente Emissão, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização, cujos termos e condições deverão ser deliberados pelo Titulares de CRI, devendo ser observado, no mínimo, o quanto previsto na Cláusula 3.1.2 deste Termo.

14.3. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI da em Circulação, conforme o caso, mediante divulgação de edital realizada na forma da Cláusula 14.3.1, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma expressa prevista neste Termo de Securitização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.1. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais de Titulares de CRI, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou



regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

14.3.2. A convocação, na forma acima, será realizada uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI não atingir o quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única segunda convocação na forma acima, observado os prazos mínimos para convocação, nos termos da cláusula 14.3 acima.

14.3.3. Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a referida Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

14.3.4. No caso de solicitação de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação tal solicitação deverá **(i)** ser dirigida à Emissora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, às expensas dos requerentes; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

14.3.5. Na data de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, o Agente Fiduciário ou a Emissora devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto. Também devem comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das de Assembleia Especial de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.3.6. Caso os Titulares de CRI possam participar da assembleia à distância, por meio



de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar desde que implementado pela Emissora, votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Referidas informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

14.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI às quais comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.4. Meio de Realização da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial pode ser realizada, conforme procedimentos adotados pela Emissora e indicados aos Titulares dos CRI, de modo: **(i)** exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

14.4.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para garantir a identificação do Titular de CRI.

14.4.2. Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou, desde que implementada, por meio eletrônico, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

14.5. Local. A Assembleia Especial de Titulares de 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. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI venha a ser realizada fisicamente, a Emissora repassará o custo da locação do espaço para realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI à Devedora.

14.6. Legislação aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 81, na Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações



14.7. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais.

14.7.1. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os investidores detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.7.2. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, são impedidos de votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** os prestadores de serviços dos CRI, inclusive a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços, inclusive da Emissora, **(iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviços dos CRI, seus sócios, diretores e funcionários, e **(iv)** qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria de deliberação. As redações acima expostas não se aplicam quando **(a)** todos os Titulares de CRI forem categorizados em uma ou mais das situações expostas nos incisos acima, e **(b)** se houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

14.8. Instalação. Exceto conforme disposto na Cláusula 13.2.1 acima, ou se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.9. Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i)** ao representante legal da Emissora;
- (ii)** a pessoa eleita pelos Titulares de CRI; ou
- (iii)** àquele que for designado pela CVM.

14.10. Quórum de Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia, em primeira ou segunda convocação, exceto nos casos expressamente



previstos neste Termo de Securitização e nos seguintes casos que dependem dos seguintes quóruns específicos:

- (i) a **não** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, cuja **não** realização dependerá de aprovação **(a)** em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em relação aos CRI em Circulação, e **(b)** em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos CRI em Circulação dos Titulares de CRI que estejam presentes, desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
- (ii) a renúncia de direitos ou perdão temporário, cuja aprovação dependerá de aprovação de, no mínimo, **(a)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, e **(b)** em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos CRI em Circulação dos Titulares de CRI que estejam presentes, desde que presentes à Assembleia Especial, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) as deliberações em Assembleias Especiais que versem sobre a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dependerão do voto favorável de Titulares de CRI representante de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, ressalvado que as deliberações em Assembleias Especiais que versem sobre a administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado em caso de insuficiência dos ativos que o compõem, dependerão do voto favorável previsto na Cláusula 13.1.3 acima; e
- (iv) as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem **(a)** na alteração da Remuneração dos CRI, da Amortização de Principal dos CRI, das Datas de Pagamento dos CRI; **(b)** na alteração da Data de Vencimentos dos CRI; **(c)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias da Emissão, **(d)** na alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; e **(e)** em alterações desta Cláusula 14.10, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação a qual se refere a alteração em questão, em primeira ou segunda convocação.

14.10.1. Nos termos do artigo 25, §2º da Resolução CVM 60, serão consideradas



automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

14.10.2. Em todos os casos descritos na Cláusula 14.10, os Titulares de CRI que possuam qualquer interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado não poderão votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de deliberações.

14.10.2.1. Apenas para fins de clareza e em linha com as demais disposições deste Termo de Securitização, não poderão votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i)** a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas;
- (ii)** os prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, bem como **(iii)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.10.3. Não se aplicam as vedações previstas na Cláusula 14.10.2 quando **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas nela mencionadas; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

14.11. Adicionalmente, as Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo certo, todavia, que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Titulares de CRI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos prestadores de serviços da Emissão; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Emissão ou no Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e **(v)** de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação. Tais alterações



devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

14.12. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares de CRI, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da Assembleia em referência.

14.13. Consulta formal: Desde que disponibilizada a opção e mecanismos pela Emissora, as deliberações da Assembleia Especial poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal aos Titulares de CRI, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (via e-mail), sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos da Resolução CVM 60.

14.14. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade.

14.15. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 14, deverá ser convocada Assembleia Especial dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito no âmbito dos mesmos.

14.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI deverão ser encaminhadas à CVM nos termos da Resolução CVM 60 e demais normas aplicáveis, em até 7 (sete) dias úteis de sua realização, acompanhada das eventuais declarações de voto, dissidência ou protesto, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleias de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso. Nesta hipótese os custos com a publicação das atas em jornais de grande circulação serão arcados pelo respectivo Patrimônio Separado.

14.17. Exercício Social: O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como



término em 30 de setembro de cada ano, sendo que o primeiro exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de 2025 (“Encerramento Exercício Social”).

CLÁUSULA 15. DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. Despesas: As despesas indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização, relativas às Notas Comerciais, ao Termo de Emissão, ao Patrimônio Separado, dentre outras necessárias no âmbito da Oferta, conforme descritas nos Documentos da Operação (em conjunto, as “Despesas”), são de responsabilidade única do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora e serão pagas pela Securitizadora mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas.

15.1.1. Para fins de esclarecimento, conforme indicado no Anexo IX, determinadas Despesas relativas à remuneração de prestadores de serviços da Emissão serão pagas acrescidas dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IR (imposto de renda) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

15.1.2. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

15.1.3. As Despesas não poderão ser atribuídas à Emissora. Caso seja verificado o inadimplemento da obrigação de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, pela Devedora ou a insuficiência e não recomposição dos Fundos de Despesas pela Devedora, e não haja tampouco recursos no Fundo de Reserva para fazer frente a tais Despesas, os Titulares de CRI deverão se reunir em Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a respeito **(i)** da realização ou não de um aporte proporcional para o pagamento das Despesas do respectivo Patrimônio Separado, ou **(ii)** da execução ou não das Garantias.

15.1.4. A Emissora declara que não foi constituído um fundo de cobrança específico para assegurar a disponibilidade financeira para o exercício de eventual cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, das Garantias, bem como para arcar com outras



despesas não relatadas neste Termo de Securitização, que eventualmente surjam após a emissão dos CRI. Caso assim seja necessário, os Titulares de CRI deverão se reunir em Assembleia Especial de Titulares de CRI para aprovar ou não a realização de um aporte proporcional para a realização destas cobranças, execução das garantias e/ou pagamento das despesas aqui referidas.

15.1.5. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

15.1.6. 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 devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 1.000,00 (um mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora, (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; e (iii) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. 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.

15.1.7. Serão devidas a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, as seguintes despesas:

- (i) Remuneração Agente Fiduciário: Relacionada nos itens 12.4.1 a 12.4.5.3 acima
- (ii) Remuneração Custodiante: Relacionada no item 5.1, alínea “c” da Escritura de Emissão de CCI.



- (iii) Remuneração Escriturador das Notas Comerciais: Relacionada no item 7.2, subitens “iv” a “iv.2” do Termo de Emissão.
- (iv) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI:

Banco Liquidante: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, até o resgate total dos CRI.

Escriturador dos CRI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, até o resgate total dos CRI.

Referidas parcelas mencionadas nas cláusulas 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 nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em



atraso sujeito a atualização monetária pelo monetariamente de acordo com a variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Mencionadas parcelas poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

15.2. Investimentos Permitidos: Os recursos dos Fundos de Despesas, Fundo de Juros, do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva, bem como os demais recursos disponíveis na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora em (i) títulos públicos; (ii) títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e/ou (iii) fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”). A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações exclusivamente em tais Investimentos Permitidos, 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 sejam resultantes de aplicações dos recursos do Patrimônio Separado em produtos financeiros diversos dos Investimentos Permitido. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

CLÁUSULA 16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

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

16.2. Imposto de Renda:

16.2.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência



do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois vírgula cinco por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

16.3. Pessoas Jurídicas Não Financeiras:

16.3.1. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.3.2. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

16.3.3. Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não financeira na alienação de CRI. Em virtude



dessas divergências de interpretação, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

16.4. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:

16.4.1. 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, conforme leis e normativos aplicáveis a cada caso.

16.4.2. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); A alíquota de CSLL aplicável a essas entidades desde 1º de janeiro de 2019 era, em regra, de 15%. Os bancos de qualquer espécie estavam sujeitos à CSLL à alíquota de 20% desde 1º de março 2020, com base na Emenda Constitucional nº 103/2019. A Lei nº 14.183, publicada em 15 de julho de 2021, alterou as alíquotas aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (i) 20% até 31 de dezembro de 2021 e 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (ii) 25% até 31 de dezembro de 2021 e 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Finalmente, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

16.4.3. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

16.5. Pessoas Físicas:



16.5.1. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil - RFB, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

16.6. Entidades Imunes e Isentas:

16.6.1. Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

16.7. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

16.7.1. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior decorrentes de investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”), conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

16.7.2. Os rendimentos auferidos pelos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, como regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) 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 (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

16.7.3. A tributação acima ser reduzida a zero a depender da eficácia e eventual conversão em lei da Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022. Na sua redação original, o artigo 3º da referida Medida Provisória nº 1.137 estabelece que fica reduzida a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos, dentre outros, por títulos ou valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão por pessoas jurídicas de direito privado, excluídas as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. Tal benefício, contudo, não será aplicável às operações realizadas entre partes vinculadas, e caso o investidor seja domiciliado em JTF ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos da legislação vigente.

16.7.4. Conceitualmente, são entendidos 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 de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.

16.8. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF:

16.8.1. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio: Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte



e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

16.8.2. Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos: As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

CLÁUSULA 17. FATORES DE RISCO

17.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, ao Avalista e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

17.2. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

17.2.1. Política Econômica do Governo Federal

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

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



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

17.2.2. Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora e o Avalista não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pelos Devedores, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

17.2.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

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

17.2.4. Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros



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

17.2.5. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

A retração no nível da atividade econômica do Brasil poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Ademais, as operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos Devedores dos Créditos Imobiliários.

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

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

17.2.7. Risco da disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e uma pressão recessiva na economia brasileira

O surto de doenças transmissíveis, atribuível, por exemplo, à pandemia do Covid-19, conforme reconhecida pela Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatilidade esporádica no mercado de capitais global, o que pode ter um efeito recessivo na economia brasileira. Ademais, estes surtos podem resultar em



restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira, resultante desses eventos ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Ainda, um surto no Brasil de qualquer doença transmissível, como o surto do Covid-19, pode afetar diretamente as operações da Devedora. Por exemplo, se algum brasileiro residente, incluindo funcionários da Devedora, esteja com suspeita de ter contraído qualquer doença transmissível como o Covid-19, ele poderá ser submetido a um período de quarentena. Em nível comercial, isso pode significar que as operações da Devedora, dos seus parceiros, e de outras companhias também possam ser suspensas. Qualquer surto futuro pode, de maneira geral, restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios da Devedora, dispensas temporárias de colaboradores das suas instalações, além de interrupções nos seus negócios, o que pode afetar adversamente os seus resultados operacionais ou de parceiros e clientes que a Devedora depende.

O recente surto do Covid-19 tem levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma Série de medidas voltadas à contenção do surto, incluindo, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira podendo afetar a geração dos Créditos Fiduciários, bem como o fluxo dos pagamentos das obrigações pecuniárias assumidas pelos devedores finais dos Créditos Fiduciários e, consequentemente, prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

17.3. Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

17.3.1. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 15



anos. 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.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com pouco mais de vinte e cinco anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Titulares de CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares de CRI.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

17.4. Fatores de Risco Relacionados à Emissora

17.4.1. Manutenção de Registro de Companhia Securitizadora

A Emissora possui registro de companhia securitizadora, sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

17.4.2. 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.

17.4.3. 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 poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

17.4.4. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificado 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.

17.4.5. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o patrimônio separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários,



principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

17.4.6. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

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

17.4.7. Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como auditor independente, assessores jurídicos, agente fiduciário, 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; e/ou **(iii)** não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode impactar nos resultados da Emissora, bem como tal substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a capacidade da Emissora em gerir seus ativos relacionados a cada uma de suas emissões de valores mobiliários, incluindo a Emissão, afetando igualmente os resultados da Emissora e, conseqüentemente, os titulares dos valores mobiliários de sua emissão, como os Titulares de CRI.

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



Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430, o patrimônio próprio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2023, de R\$35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil e seiscentos e quarenta e dois reais). Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI e, conseqüentemente, não haverá recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

17.4.9. Riscos do Regime Fiduciário

O §4º do artigo 27 da Lei nº 14.430 prevê que a criação de patrimônio separado em razão da instituição de regime fiduciário pela companhia securitizadora no âmbito de uma emissão de CRI produz efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. No entanto, os Investidores devem ter em mente que 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*”.

Até o momento não foi firmado entendimento jurisprudencial de que o §4º do artigo 27 da Lei nº 14.430 teria derogado o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, no que tange aos patrimônios separados constituídos com base na Lei nº 14.430.

Assim, caso tal entendimento não seja firmado, por força do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 de 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 de CRI.

17.4.10. Outros Riscos

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

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência, o que afeta negativamente a capacidade dos Investidores avaliarem o risco de seu investimento.

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

As informações financeiras da Emissora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias abertas. Contudo, as informações financeiras da Emissora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tal companhia, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

17.5. Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue



17.5.1. Regulamentação do mercado de certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização da Emissora e consequentemente limitar o crescimento

17.6. Fatores de Risco Relacionados aos Créditos Imobiliários

17.6.1. Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

17.6.2. Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, que são devidos pelos Devedores. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar a insolvência da Emissora.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.



Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão ou na ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras para os referidos Titulares de CRI.

17.6.4. A inadimplência dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Fiduciários, pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e pelo Avalista, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como pelos devedores dos Créditos Fiduciários. Ao longo do prazo dos CRI, a Devedora e o Avalista podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o aumento da inflação, a queda nas vendas do varejo, situações de instabilidade política, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou dos valores que sejam devidos pela Devedora, conforme aplicável, o que, consequentemente, aumenta o risco de não pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, conta com as Garantias. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, e, diante de determinados eventos, de valores decorrentes da excussão das Garantias, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e pelo Avalista, conforme aplicável, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da excussão das Garantias serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização de Principal dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários e, diante de determinados eventos, de valores devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos



Devedores e/ou do Avalista, e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, podendo, assim, causar perdas de rentabilidade para os Titulares de CRI.

17.6.5. Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e Amortização de Principal dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

17.6.6. Risco de formalização dos Créditos Fiduciários

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Fiduciários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Fiduciários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Os Documentos da Operação e o Contrato de Cessão Fiduciária poderão ser assinados: **(i)** fisicamente; **(ii)** através de sistema de assinatura digital, por meio da utilização de **(a)** processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(b)** 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. A validade da formalização dos Documentos da Operação e do Contrato de Cessão Fiduciária por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação ou o Contrato de Cessão Fiduciária serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário.

17.6.7. Risco decorrente da notificação dos devedores dos Créditos Fiduciários através de boleto ou outro documento com instruções de cobrança



As notificações aos devedores finais sobre a cessão dos Créditos Fiduciários para a Emissora serão realizadas via boleto bancário, as quais serão realizadas banco emissor dos boletos por meio da emissão de boleto de cobrança, referente a próxima data de vencimento dos aluguéis. As notificações enviadas aos devedores finais dos Créditos Fiduciários, serão enviadas sem o emprego de Aviso de Recebimento, não havendo como confirmar a efetiva notificação de cada devedor final sobre a cessão dos Créditos Fiduciários, o que poderá afetar negativamente o fluxo de recebimento dos CRI e ocasionar possíveis perdas financeiras para os Titulares de CRI.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias por parte da Emissora e do Agente Fiduciário, conforme o caso, ou dos prestadores de serviços contratados para auxiliá-los, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários e execução das Garantias também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

17.6.9. Verificação da Capacidade da Devedora e do Avalista de honrar com suas obrigações

A Securitizadora não realizou, por si ou por meio do assessor legal da Oferta, qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e do Avalista de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo Avalista poderá comprometer a capacidade de qualquer deles de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade de qualquer deles de cumprir as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, inclusive, mas não se limitando, as obrigações decorrentes das Garantias.



17.6.10. Ausência de Coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelos Devedores, e, diante de determinados eventos, de valores devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, assim como a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

17.6.11. Risco de Desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente

Os Imóveis lastro dos Créditos Fiduciários poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Fiduciários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI e o pagamento aos Titulares dos CRI.

17.6.12. Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas pelos respectivos devedores finais dos Créditos Fiduciários e pela Devedora, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

17.6.13. Risco de Questionamentos Judiciais

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte ou da totalidade dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos.

17.6.14. Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos e Perdas relativos aos Créditos Imobiliários



Não foi realizada uma auditoria financeira dos Créditos Imobiliários, considerando informações estatísticas sobre inadimplementos e perdas relacionadas aos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. A ausência de auditoria financeira com base em informações estatísticas sobre inadimplementos e perdas impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Creditórios Imobiliários e sobre a adimplência dos Devedores de, conseqüentemente, dos CRI.

17.6.15. Riscos relacionados a questões socioambientais; Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista

A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Securitizadora.

A Devedora informou que não se enquadra como desenvolvedora de atividades potencialmente poluidoras e, portanto, não está sujeita ao cadastro técnico perante o IBAMA, nos termos da Instrução Normativa nº 12, de 13 de abril de 2018.

Caso o entendimento da Devedora seja questionado e provado equivocado pelo IBAMA e órgãos competentes a Devedora poderá estar sujeita a penalidades administrativas em decorrência da referida infração, podendo ensejar aplicação de multa que pode prejudicar o fluxo financeiro da Devedora e o cumprimento de suas obrigações assumidas na qualidade de avalista das Notas Comerciais.

17.6.16. Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19 e/ou de outras pandemias

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a conseqüente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico. Neste momento, ainda é incerto quais e se haverá impactos futuros da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento ou a ocorrência de uma nova pandemia com características semelhantes à do COVID-19 poderá causar um efeito



adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, bem como na capacidade dos Devedores cumprirem com suas obrigações, nos termos dos Contratos Imobiliários e, conseqüentemente no fluxo dos Créditos Imobiliários.

17.7. Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

17.7.1. Riscos Financeiros

Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

17.7.2. Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; **(ii)** do pagamento dos Créditos Fiduciários; **(iii)** da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e **(iv)** da excussão das Garantias. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos da Remuneração e da Amortização de Principal dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, bem como das obrigações da Devedora quando aplicável, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

17.7.3. Risco de Inadimplemento das Notas Comerciais

Caso, por qualquer motivo, a Devedora deixe de efetuar os pagamentos das Notas Comerciais, especialmente em caso de declaração do vencimento antecipado, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, em caso de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI poderá ser negativamente afetada.

17.7.4. Inadimplência dos devedores dos Investimentos Permitidos



A parcela do Patrimônio Separado aplicada em Investimentos Permitidos está sujeita a riscos de crédito, pois os Investimentos Permitidos podem vir a não ser honradas pelos respectivos devedores, de modo que o Patrimônio Separado teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

17.7.5. Risco da insuficiência de recursos no Fundo de Despesas

O Valor Mínimo do Fundo de Despesas não é suficiente para arcar com todas as despesas recorrentes do CRI, muito menos as despesas extraordinárias, e tampouco com a totalidade das Obrigações Garantidas. Assim sendo, caso não haja recursos no Fundo de Despesas, na Conta Centralizadora e/ou no Fundo de Reserva, e, ainda, caso a Devedora não realize um aporte de recursos para recomposição de tais fundos, não haverá recursos para pagamento das referidas despesas. Nesse caso, os Titulares de CRI deverão se reunir em Assembleia Especial de Titulares de CRI para aprovar, dentre outros assuntos decorrentes, a realização ou não de um aporte proporcional para o pagamento das despesas aqui referidas.

17.7.6. Riscos relacionados a custos e despesas necessárias para a defesa dos interesses do Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer prestador de serviços dos CRI poderão incorrer em custos e despesas para defesa dos interesses do Patrimônio Separado, ou mesmo de seus mesmos interesses relacionados com a prestação dos serviços no âmbito dos CRI. Exemplificativamente, esta defesa de interesses pode ser a defesa em ações judiciais movidas por Devedores contra o Patrimônio Separado, a Emissora, o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviços dos CRI. Caso o Patrimônio Separado tenha que suportar tais custos, os Titulares de CRI podem ter a rentabilidade dos seus CRI afetada negativamente.

17.7.7. Riscos de necessidade de aportes pelos Titulares de CRI

Em casos de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para arcar com as Despesas, inclusive aquelas necessárias para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Investimentos Permitidos, e caso a Devedora não arque com tais Despesas nas hipóteses em que sejam sua responsabilidade, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI para aprovar o aporte de recursos por parte dos Titulares de CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado.



Caso os Titulares de CRI deliberem pela não aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado ou, mesmo deliberando pelo aporte adicional, não tenham recursos suficientes para tanto, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos para manutenção da defesa dos interesses, podendo causar perdas de rentabilidade para os Titulares de CRI.

Caso os Titulares de CRI deliberem pela aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, os Titulares de CRI ficarão obrigados a aportar recursos adicionais no Patrimônio Separado, o que pode causar reduções em suas rentabilidades.

17.7.8. Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

17.7.9. Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

Nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, determinados eventos podem ensejar o Resgate Antecipado dos CRI e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI, observados os procedimentos aplicáveis. Os valores recebidos a título antecipação de pagamentos pela Devedora serão utilizados na Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Titulares de CRI

Na ocorrência de qualquer hipótese que incorra em Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI. Consequentemente, além da redução de seu horizonte de investimento, poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.



17.7.10. Risco de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em razão do Pagamento Antecipado das Notas Comerciais

Nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 12 (doze) meses após a Data de Emissão das Notas Comerciais, realizar, a qualquer tempo, o resgate antecipado das Notas Comerciais. Os valores recebidos a título de resgate antecipado das Notas Comerciais pela Devedora serão utilizados, pela Emissora, no Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Titulares de CRI.

Nesses casos, os Titulares de CRI, além da redução de seu horizonte de investimento, os poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

17.7.11. Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há qualquer garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, devendo, ainda, respeitar as restrições de revenda estabelecidas nos termos da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta foi exclusivamente destinada a Investidores Qualificados e considerando que existe Devedor que possui exposição superior a 20% (vinte por cento) do valor da Emissão, a negociação dos CRI no mercado secundário será restrita a Investidores Qualificados, nos termos do Art. 43-A, §2º, inciso II da Resolução CVM 60, bem como pela ausência de emissão de relatório de classificação de risco para os CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares de CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.



17.7.12. **Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados**

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, sendo vedada a negociação dos CRI entre investidores do público em geral, dado que a Oferta não conta com classificação de risco nos termos do Art. 33, § 10º da Resolução CVM 60 e a Devedora não cumpre integralmente os requisitos estabelecidos no Art. 4º do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60.

17.7.13. **Risco da Ausência de Classificação de Risco**

Considerando a ausência de classificação de risco para os CRI, os investimentos realizados pelos Investidores não contam com uma medição, realizada por terceiro independente, acerca da qualidade de tal investimento. Neste sentido, o retorno efetivo do investimento nos CRI poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento do investimento.

17.7.14. **Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI**

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI são aprovadas por quórum simples ou quóruns qualificados, conforme previsto neste Termo de Securitização, em relação ao CRI. Os Titulares de CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria simples ou qualificada dos CRI, conforme o caso. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia especial, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser afetada negativamente em razão de eventual pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Adicionalmente, algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores requerem quóruns qualificados elevados, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente – especialmente aquelas previstas na Cláusula 14.10. O atingimento de tais quóruns, tanto para instalação quanto para deliberação de matérias, pode ser um obstáculo para a deliberação sobre matérias relacionadas a tais Cláusulas, o que poderá levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.



17.7.15. Riscos relacionados aos procedimentos a serem adotados após um Evento de Liquidação

Na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá tomar as medidas previstas no Termo de Securitização e convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Em tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI os Titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração extraordinária e transitória do Patrimônio Separado, conforme o caso pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração que será devida.

Nas hipóteses de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora (ou o então administrador do Patrimônio Separado) poderá não ter recursos para amortizar integralmente os CRI. Nessas hipóteses, a quitação dos saldos dos CRI poderá envolver a entrega de Créditos Imobiliários para Titulares de CRI, conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI poderão não ter experiência na gestão da cobrança dos Créditos Imobiliários, o que pode acarretar perdas para o Patrimônio Separado e conseqüentemente perdas financeiras para os Titulares de CRI.

17.7.16. Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Adicionalmente, como o mercado de securitização é recente no Brasil, sendo composto por poucos participantes, não há jurisprudência administrativa ou judicial abrangendo todas as questões tributárias pertinentes. Ainda, não se pode afastar a possibilidade de alteração das normas



tributárias atualmente aplicáveis. Nesse contexto, caso as autoridades competentes venham a criar ou majorar tributos, ou adotar interpretações diversas e mais onerosas em relação às normas fiscais em comparação com interpretação atualmente preponderante no mercado e/ou com as interpretações que atualmente são adotadas pela Emissora, a rentabilidade dos CRI pode ser adversamente impactada, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

17.7.17. A disseminação de doenças transmissíveis e o risco da assinatura eletrônica de documentos

Como regra geral, prevalece no ordenamento jurídico brasileiro o princípio de liberdade de forma, considerando idônea qualquer atitude das partes que demonstre, de modo inequívoco, a manifestação de vontade, desde que não haja forma especial prescrita em lei, conforme se infere dos artigos 104 e 107 do Código Civil. Nesse sentido, como regra geral, para o reconhecimento da validade de contrato ou de outros documentos eletrônicos, de modo que estes possam produzir plenamente seus efeitos, é necessário que seja possível comprovar sua autenticidade e integridade. De acordo com a Medida Provisória nº 2.200, 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 eletrônica disponibilizado pela 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. Apesar da existência de precedentes judiciais reconhecendo a eficácia de título executivo extrajudicial de certos documentos assinados eletronicamente por meio do sistema da ICP-Brasil, é possível que, em caso de inadimplemento de obrigações, os Documentos da Operação assinados por meio de processo de comprovação de autoria e integridade em forma eletrônica, que não o disponibilizado pela ICP-Brasil, não possam ser cobrados por meio de processo de execução de título extrajudicial (ou se cobradas por meio deste tipo de processo, tal cobrança venha a ser questionada por terceiros). Nesse caso, será necessário iniciar processo de conhecimento para realização da cobrança, o que poderá representar custos adicionais e, por consequência, impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

17.7.18. Risco em Função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI 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



Emissora.

Nesse sentido, os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora e o Avalista, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que **(i)** não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e **(ii)** as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

17.7.19. Ocorrência de Distribuição Parcial

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que, até o final do período de colocação, haja subscrição e integralização de CRI em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos investidores.

17.7.20. A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes para a Distribuição, que podem não se verificar

A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes para a Distribuição. Dessa forma, a não verificação total ou parcial de referidas condições precedentes dentro do prazo estabelecido, observados os termos previstos neste Termo de Securitização, o Coordenador poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Em vista disso, os investidores interessados em adquirir os CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de eventual não continuidade da Oferta, pois não há qualquer garantia de que existirão, no momento, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI.

17.7.21. Risco de Fungibilidade

Caso os Créditos Fiduciários não sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, a Devedora e/ou o Avalista individualmente estarão obrigadas a transferir quaisquer recursos recebidos em outras contas para a Conta Centralizadora, sendo que qualquer falha ou atraso por



parte da Devedora e/ou do Avalista em efetuarem essa transferência poderá prejudicar o pagamento dos Créditos Fiduciários e dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, para o respectivo Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Não há garantia de que a Devedora e o Avalista repassarão tais recursos para a Conta Centralizadora, situação em que os Titulares de CRI poderão sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para reaver tais recursos.

17.7.22. Risco de Estrutura

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

17.7.23. Riscos da guarda dos Documentos Comprobatórios

A guarda das vias físicas e/ou digitais (conforme aplicável) do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão da CCI, da CCI e do Termo de Emissão, será realizada pela Instituição Custodiante. Não é possível assegurar que a Emissora obterá tempestivamente referidos documentos para eventual instrução processual ou para sua utilização em procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários. Eventuais dificuldades na comprovação da existência, da validade e da eficácia dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários ou da inexistência de vícios ou defeitos eventualmente alegados pela Devedora e pelos devedores finais dos Créditos Fiduciários poderá trazer problemas na cobrança e recuperação dos valores inadimplidos e acarretar perdas para os Titulares de CRI.

17.7.24. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora

Na data de celebração deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar



em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das demais emissões.

17.7.25. Riscos decorrentes da concentração do risco de crédito superior a 20% (vinte por cento) em determinado Devedor de Créditos Imobiliários

No âmbito da Emissão, os Créditos Imobiliários são devidos integralmente pela Devedora, de modo que os pagamentos dos CRI poderão ser afetados em caso de inadimplemento deste Devedor específico.

Nos termos do Art. 17, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora realizou a aferição da situação fiscal da referida Devedora, contudo, não foi realizada auditoria financeira e/ou legal completa para verificar a capacidade financeira e a previsão completa de contingências da Devedora que possam, direta ou indiretamente, afetar a sua capacidade de honrar com as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Caso situações adversas da Devedora não conhecidas pela Emissora venham a se materializar durante o prazo da Emissão, a Emissora poderá enfrentar inadimplência da Devedora com relação às Notas Comerciais, o que poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, a Devedora poderá ingressar com pedidos judiciais de suspensão de pagamento dos Créditos Imobiliários e pedidos cautelares para atrasar ou obstar a execução das Garantias, o que poderá prejudicar os Investidores, caso a Devedora venha a inadimplir as Notas Comerciais e a Emissora não disponha de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às obrigações previstas neste Termo de Securitização.

17.8. Riscos Relacionados às Garantias

17.8.1. Risco relacionado ao processo de regularização da propriedade dos Imóveis em favor da Devedora

A Devedora é detentora dos A Devedora possui direitos aquisitivos sobre os Imóveis, conforme estabelecido nas respectivas escrituras públicas lavradas com os alienantes competentes. Contudo, na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, o registro da propriedade dos Imóveis nos Cartórios de Registro de Imóveis ainda não havia sido finalizado, sendo necessário o cumprimento de etapas formais, como: (i) a abertura das matrículas dos imóveis atualmente vinculados às transcrições de nº 19.233 e 19.234 do 13º Registro de Imóveis de São Paulo; e (ii) a conclusão do processo administrativo de investidura referente ao imóvel constante da matrícula nº 12.764 do 13º Registro



de Imóveis de São Paulo. Esses processos estão sendo conduzidos com o suporte técnico do Agente de Regularização, contratado pela Devedora.

Enquanto os procedimentos mencionados estão em andamento, o registro integral da Alienação Fiduciária de Imóveis não será possível. Como medida adicional para mitigar eventuais riscos, a Garantidora Cobertura estabeleceu a Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura sobre os Imóveis Adicionais. Essa garantia será liberada pela Securitizadora após a conclusão do processo de registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis principais.

17.8.2. Risco decorrente da Não constituição da totalidade da Alienação Fiduciária de Imóveis na Data de Emissão dos CRI

Na Data de Emissão dos CRI, a Alienação Fiduciária de Imóveis não estará plenamente constituída sobre todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente, as quais serão constituídas após a emissão dos CRI. Ainda que parcelas dos recursos decorrentes da integralização dos CRI venha a permanecer retida na Conta Centralizadora durante o período de registro da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre determinados Imóveis Alienados Fiduciariamente, não há como assegurar que a Devedora e o Avalista concluirão de forma satisfatória a totalidade da Alienação Fiduciária de Imóveis, o que poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nesta hipótese, as Garantias constituídas até a data do respectivo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI podem não ser suficientes para pagamento da totalidade das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, o que poderá afetar o fluxo financeiro da Emissora para pagamento dos Titulares dos CRI.

17.8.3. Risco de insuficiência das Garantias para pagamento integral dos CRI

Em garantia das Obrigações Garantidas, foram constituídas diretamente em favor da Securitizadora, as seguintes Garantias, nos termos dos Documentos da Operação: **(i)** o Fundo de Reserva; **(ii)** o Fundo de Despesas; e **(iii)** a Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iv)** a Cessão Fiduciária; **(v)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(vi)** o Fundo de Juros; **(vii)** o Fundo de Obras; e **(viii)** o Aval.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantidas, a Emissora poderá executar as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, até o limite do valor devido, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria



negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

17.8.4. Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóveis

A Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída em garantia das obrigações decorrentes do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação, conforme descritas nas Obrigações Garantidas. Em caso de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóveis, desde que esta já tenha sido devidamente formalizada e constituída, para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária de Imóveis poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e ainda poderá haver custos e despesas adicionais relacionados à necessidade de venda de ativos para fins de liquidez ou venda das cotas no mercado secundário.

17.8.5. Insuficiência do Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e do Fundo de Juros

O Fundo de Reserva, no Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, no Valor Mínimo do Fundo de Despesas dos CRI e o Fundo de Juros serão constituídos em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas. Em caso de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Juros e do Fundo de Despesas para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O Valor do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas dos CRI não são suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas. Assim sendo, caso não haja recursos nos Fundos de Despesas, no Fundo de Juros, no Fundo de Reserva e/ou na Conta Centralizadora, e caso a Devedora não realize um aporte de recursos para recompor o valor mínimo dos referidos fundos, o valor obtido com a execução do Fundo de Reserva, Fundo de Juros e do Fundo de Despesas poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

17.8.6. Falhas nos processos de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente



A garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis recai sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente e o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente foi apurado por meio de Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com base no valor de venda forçada dos Imóveis.

Caso a metodologia adotada e/ou os processos de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente tenham sido falhos, e o valor das cotas objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis venha a se verificar insuficiente para saldar as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI em caso de necessidade de execução de tal Garantia.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente pode variar em função de diversos fatores, como, por exemplo, da alteração da infraestrutura da vizinhança, de atos de autoridade governamentais e/ou de fatores econômicos. Há fatores externos que podem impactar em uma desvalorização do bem, como, por exemplo, a instalação de favelas, de estação de esgoto, obras da Prefeitura, lixões ou comércios que desvalorizem a vizinhança. Ocorrida uma situação de desvalorização dos Imóveis, o valor a ser recuperado na excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis poderá ser inferior ao saldo devedor em aberto do dos CRI, e, portanto, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

17.8.7. Riscos relativos à contratação de Plano Empresário

Nos termos da Cláusula 4.10.10 do Termo de Emissão, a Devedora está autorizada a contratar financiamento na modalidade de Plano Empresário, nesta hipótese, caso a instituição financeira com a qual seja contratado o Plano Empresário venha a solicitar garantias atualmente vinculadas aos CRI, a Securitizadora deverá liberar as competentes Garantias passando a assumir as respectivas Garantias liberada em 2º (segundo) grau.

Neste caso, os Titulares dos CRI passarão, em relação às Garantias eventualmente liberadas, a ser subordinados em relação à instituição financeira com a qual seja contratado o Plano Empresário, de modo que esta situação não será objeto de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, bem como não autorizará o resgate antecipado dos CRI.

17.8.8. Riscos relativos à execução das Garantias

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das respectivas Garantias. Não é possível assegurar que as Garantias serão executadas, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI.



É possível que seus respectivos procedimentos de execução possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação do Avalista ou da Devedora, dificuldade de alienação do bem ou aprovação da venda de ativos do Fundo para gerar um evento de liquidez, entre outros).

Assim, o atraso na excussão das Garantias, poderão representar perda financeira aos Titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais.

17.8.9. Risco decorrente da Ausência de Registro do Memorial de Incorporação na Matrícula do Imóvel junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis

Na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, o memorial de incorporação do Empreendimento não se encontra registrado na matrícula do Imóvel, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de modo que o quadro de áreas utilizado para a modelagem da emissão dos CRI e para a emissão das Notas Comerciais pode ser divergente do quadro de áreas definitivo, após o registro da incorporação imobiliária, o que pode afetar a previsão dos Créditos Fiduciários e do estoque de unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis.

Caso a aprovação final do projeto seja divergente do projeto previsto no âmbito da estruturação os Titulares dos CRI poderão ser afetados pela divergência, sem prejuízo da obrigação da Devedora manter, durante todo o prazo dos CRI, a Razão de Garantia enquadrada, podendo ser aplicada, inclusive, a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

17.9. Risco Setorial

17.9.1. Os Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira estão sujeitos a riscos decorrentes da atividade turística

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, na própria estrutura hoteleira do Empreendimento, refletindo em uma



redução da taxa de ocupação do Empreendimento e, conseqüentemente, da receita gerada para os Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de suas Unidades, sendo que a baixa utilização das Unidades que integram o Empreendimento, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a garantia de Cessão Fiduciária.

17.9.2. O Empreendimento será operado pela Administradora Hoteleira e eventuais deficiências na operação poderão afetar os resultados do Empreendimento

O Empreendimento será explorado comercialmente pela Administradora Hoteleira, empresa especializada na administração de hotéis. Embora a Devedora possa se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta de serviços hoteleiros, assim como a depreciação do Empreendimento em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem relacionados à desvalorização da marca do Empreendimento poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento, com efeitos negativos diretos sobre a geração dos Créditos Fiduciários, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.

17.9.3. O Empreendimento pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, prejudicando também o Empreendimento e, conseqüentemente, os Créditos Fiduciários.

17.9.4. Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Empreendimento

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro estão sujeitas a uma extensa regulação. A Administradora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Empreendimento.



Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que a Administradora Hoteleira (caso o Empreendimento já esteja em operação) obterá, para o Empreendimento, todas as licenças e autorizações tempestivamente. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Empreendimento utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Empreendimento e limitar a geração dos Créditos Fiduciários, em especial os Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira.

17.10. Riscos Operacionais

17.10.1. Troca de Informações Eletrônicas

Dada a complexidade operacional própria da securitização de créditos, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos da Emissora e de terceiros ocorrerão livre de erros. Caso este risco venha a se materializar, a cobrança, a liquidação e/ou a baixa dos Créditos Imobiliários, inclusive inadimplidos, poderá ser adversamente afetada, prejudicando o desempenho da Emissora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

17.10.2. Majoração de custos dos prestadores de serviços

Caso qualquer um dos prestadores de serviços contratados pela Emissora venha a ser substituído, o custo do serviço prestado pelo novo prestador de serviço pode ser superior ao custo anterior, o que poderá levar a perdas patrimoniais e/ou à queda de rentabilidade da Emissora.

17.10.3. Risco decorrente de falhas operacionais

As diversas atividades previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação dependem da atuação conjunta e coordenada da Emissora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e dos demais prestadores de serviços contratados pela Emissora. O Patrimônio Separado poderá sofrer perdas patrimoniais, caso os processos operacionais descritos nos Documentos da Operação venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviços contratados.

17.11. Riscos jurídicos



17.11.1. Modificação dos Créditos Vinculados por Decisão Judicial

Os Créditos Imobiliários e os Créditos Fiduciários podem eventualmente ter suas condições questionadas em juízo pelos respectivos devedores, inclusive em razão dos juros e encargos aplicáveis. Não pode ser afastada a possibilidade de os respectivos devedores lograrem êxito nas eventuais demandas ajuizadas. Nessa hipótese, os Créditos Imobiliários podem ter seus valores reduzidos ou até anulados em decisões judiciais, o que afetaria negativamente o Patrimônio Separado.

17.11.2. Risco Relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria

A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta teve escopo limitado à análise dos Créditos Imobiliários, não abrangendo quaisquer outros aspectos relacionados à Devedora, o Avalista e/ou aos Imóveis Alienados Fiduciariamente. A não realização de um procedimento completo de auditoria, pode gerar impactos adversos para os Titulares de CRI.

17.11.3. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora e ao Avalista

A Devedora e/ou o Avalista, são, e ainda, podem vir a serem em outros momentos, partes em relevantes ações judiciais nas esferas cível e tributária, portanto não há garantia de que obtenha êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou o Avalista nas esferas cível e fiscal, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional.

17.11.4. Existência de vícios ocultos relativos aos Créditos Imobiliários não apontados na Auditoria

O assessor legal foi contratado para realizar auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão dos CRI. Não há garantia, no entanto, de que não existam vícios ou riscos ocultos, não evidenciados durante tal auditoria. Caso quaisquer desses defeitos ou riscos ocultos venham a se verificar, o pagamento dos CRI poderá ser afetado negativamente.

17.11.5. Risco decorrente da Cobrança Judicial e Extrajudicial dos Créditos Fiduciários pela própria Devedora

A cobrança dos Créditos Fiduciários será conduzida pela própria Devedora, diretamente ou por



meio do Agente de Monitoramento, caso a Devedora não cumpra de forma diligente com a execução dos respectivos Créditos Fiduciários, o fluxo de recebimento dos Créditos Fiduciários poderá ser prejudicado e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI serão impactados negativamente seja pela ausência de recursos disponíveis ao Patrimônio Separado para o cumprimento dos eventos de pagamento dos CRI.

17.11.6. Risco decorrente da ausência de auditoria financeira sobre os Créditos Imobiliários e a Apuração de Valores e Histórico de Pagamentos baseados Exclusivamente em Informações prestadas pela Devedora

Os Créditos Imobiliários, a Devedora e os Créditos Fiduciários não foram objeto de auditoria financeira, por empresa terceira e especializada, de forma que não é possível assegurar o seu real valor, sendo que as informações financeiras e histórico de pagamento dos Créditos Fiduciários Hotelaria foram exclusivamente disponibilizados pela Devedora. Assim, não há como assegurar que durante o prazo dos CRI o valor dos Créditos Fiduciários Hotelaria será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI.

17.12. Demais Riscos

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

CLÁUSULA 18. PUBLICIDADE

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



CLÁUSULA 19. REGISTRO DO TERMO E DECLARAÇÕES

19.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto à B3, na qualidade de entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, §1º da Lei 14.430, adicionalmente serão custodiados pela Instituição Custodiante na forma do artigo 33, inciso I, e 34 da Resolução CVM 60.

19.2. O Termo de Securitização, juntamente com a Escritura de Emissão de CCI e a CCI, e seus eventuais aditamentos, serão entregues para Instituição Custodiante, para fins de custódia. Adicionalmente, o presente Termo de Securitização será registrado, pela Emissora, na B3, para fins de registro do regime fiduciário, nos termos do artigo 26, §1º da Lei 14.430. A Instituição Custodiante realizará a custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão dos CRI, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60 e do artigo 18, parágrafo quarto da Lei 10.931. Tão logo referidos documentos sejam entregues à Instituição Custodiante para fins de registro e custódia, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo IX a este Termo.

19.2.1. A custódia da Escritura de Emissão de CCI, da CCI, do Termo de Securitização, do Termo de Emissão, e os eventuais aditamentos dos documentos mencionados será realizada pela Instituição Custodiante.

19.3. Em atendimento ao artigo 24 da Resolução CVM 160, é apresentada, no Anexo VI do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora para atestar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

19.4. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo VI do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Emissora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

19.5. Em atendimento ao artigo 11, inciso V, da Resolução CVM 17, é apresentada a declaração de inexistência de conflito de interesses pelo Agente Fiduciário, na forma do Anexo VII do presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA 20. DISPOSIÇÕES GERAIS



20.1. Substituição dos Acordos Anteriores: Este Termo de Securitização substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Termo de Securitização e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de securitização dos CRI, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

20.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: 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.

20.3. Successão: O presente Termo de Securitização é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

20.4. Indenização: Em circunstância alguma, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora.

20.5. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 e seguintes do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

20.6. Novação: O não exercício por qualquer das Partes 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.

20.7. Aditamentos: O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

20.7.1. Adicionalmente, as Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sendo certo, todavia, que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Titulares de CRI,



sempre que tal alteração decorrer exclusivamente das hipóteses previstas neste Termo.

20.8. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade por eles expressas mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando for 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, 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.

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

CLÁUSULA 21. COMUNICAÇÕES

21.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,

São Paulo – SP

CEP 05.501-900

At: Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo, SP



At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agente fiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

21.1.1. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues **(a)** quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; e **(b)** por 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 ou dados de contato acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço ou dados de contato alterado; ou **(c)** 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.

21.1.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

21.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

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

21.1.5. Entrega das Comunicações: Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (vortex.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso



ao sistema

21.1.6. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário

21.1.7. “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CLÁUSULA 22. FORO

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam eletronicamente o presente Termo de Securitização, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos, o qual obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título, dispensada a presença de testemunhas na forma prevista pelo Art. 784, §4º do Código de Processo Civil.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)



Página de Assinatura do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário



ANEXO I

DATAS DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries

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



34	28/10/2027	0,0000%	NÃO
35	30/11/2027	0,0000%	NÃO
36	29/12/2027	0,0000%	NÃO
37	28/01/2028	0,0000%	NÃO
38	03/03/2028	0,0000%	NÃO
39	29/03/2028	0,0000%	NÃO
40	28/04/2028	0,0000%	NÃO
41	30/05/2028	0,0000%	NÃO
42	28/06/2028	0,0000%	NÃO
43	28/07/2028	0,0000%	NÃO
44	30/08/2028	0,0000%	NÃO
45	28/09/2028	0,0000%	NÃO
46	30/10/2028	0,0000%	NÃO
47	29/11/2028	0,0000%	NÃO
48	28/12/2028	0,0000%	NÃO
49	30/01/2029	0,0000%	NÃO
50	28/02/2029	0,0000%	NÃO
51	28/03/2029	0,0000%	NÃO
52	30/04/2029	0,0000%	NÃO
53	30/05/2029	0,0000%	NÃO
54	28/06/2029	0,0000%	NÃO
55	30/07/2029	0,0000%	NÃO
56	29/08/2029	0,0000%	NÃO
57	28/09/2029	0,0000%	NÃO
58	30/10/2029	0,0000%	NÃO
59	28/11/2029	0,0000%	NÃO
60	28/12/2029	100,0000%	NÃO



ANEXO II

CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de dezembro de 2024.			
SÉRIE	001	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 08.769.451/0001-08					
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã					
CEP	05.501-900	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,					
CEP	05.425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 46.568.827/0001-05					
ENDEREÇO: Rua Fradique Coutinho, nº 212, conjunto 121, Sala XXII, Pinheiros					
CEP	05.416-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
<i>“Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado em 18 de dezembro de 2024 (“Termo de Emissão”).</i>					



5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS			
Empreendimento	Matrícula	Cartório RGI	Endereço Completo com CEP
<i>Casa di Sirena São Paulo</i>	19.233	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	19.234	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	19.139	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, s/n, 20º subdistrito Jardim América, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	103.054	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias contados da data de emissão das Notas Comerciais.
Valor de Principal	R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), aplicado mensalmente, calculado na forma prevista no item 4.1.8 do Termo de Emissão.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios



	correspondentes ao percentual de 10,00% (dez por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 1ª Série, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).
Data de Vencimento Final	26 de dezembro de 2029.
Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa	Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula V do Termo de Emissão.
Aquisição Facultativa	Não é admitida a aquisição facultativa das Notas Comerciais.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e não pago, acrescido de juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento	O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado e os valores devidos a título de Remuneração serão pagos de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de dezembro de 2024.			
SÉRIE	001	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 08.769.451/0001-08					
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã					
CEP	05.501-900	CIDADE	São Paulo	UF	SP

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

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 46.568.827/0001-05					
ENDEREÇO: Rua Fradique Coutinho, n.º 212, conjunto 121, Sala XXII, Pinheiros					
CEP	05.416-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
<i>“Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado em 18 de dezembro de 2024 (“Termo de Emissão”).</i>					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais).					
---	--	--	--	--	--



6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS			
Empreendimento	Matrícula	Cartório RGI	Endereço Completo com CEP
<i>Casa di Sirena São Paulo</i>	19.233	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	19.234	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	19.139	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, s/n, 20º subdistrito Jardim América, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	103.054	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias contados da data de emissão das Notas Comerciais.
Valor de Principal	R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), aplicado mensalmente, calculado na forma prevista no item 4.1.8 do Termo de Emissão.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 9,00% (nove por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 2ª Série, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da



	Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).
Data de Vencimento Final	26 de dezembro de 2029.
Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa	Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula V do Termo de Emissão.
Aquisição Facultativa	Não é admitida a aquisição facultativa das Notas Comerciais.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e não pago, acrescido de juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento	O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado e os valores devidos a título de Remuneração serão pagos de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de dezembro de 2024.			
SÉRIE	001	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 08.769.451/0001-08					
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã					
CEP	05.501-900	CIDADE	São Paulo	UF	SP

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

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 46.568.827/0001-05					
ENDEREÇO: Rua Fradique Coutinho, n.º 212, conjunto 121, Sala XXII, Pinheiros					
CEP	05.416-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
<i>“Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado em 18 de dezembro de 2024 (“Termo de Emissão”).</i>					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais).					
---	--	--	--	--	--



6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS			
Empreendimento	Matrícula	Cartório RGI	Endereço Completo com CEP
<i>Casa di Sirena São Paulo</i>	19.233	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	19.234	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	19.139	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, s/n, 20º subdistrito Jardim América, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	103.054	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias contados da data de emissão das Notas Comerciais.
Valor de Principal	R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), aplicado mensalmente, calculado na forma prevista no item 4.1.8 do Termo de Emissão.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 3ª Série, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de



	Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).
Data de Vencimento Final	26 de dezembro de 2029.
Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa	Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula V do Termo de Emissão.
Aquisição Facultativa	Não é admitida a aquisição facultativa das Notas Comerciais.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e não pago, acrescido de juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento	O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado e os valores devidos a título de Remuneração serão pagos de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de dezembro de 2024.			
SÉRIE	001	NÚMERO	004	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ: 08.769.451/0001-08					
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã					
CEP	05.501-900	CIDADE	São Paulo	UF	SP

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

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 46.568.827/0001-05					
ENDEREÇO: Rua Fradique Coutinho, n.º 212, conjunto 121, Sala XXII, Pinheiros					
CEP	05.416-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
<i>“Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado em 18 de dezembro de 2024 (“Termo de Emissão”).</i>					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais).					
---	--	--	--	--	--



6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS			
Empreendimento	Matrícula	Cartório RGI	Endereço Completo com CEP
<i>Casa di Sirena São Paulo</i>	19.233	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	19.234	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	19.139	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, s/n, 20º subdistrito Jardim América, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
	103.054	13º Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.836 (mil oitocentos e trinta e seis) dias contados da data de emissão das Notas Comerciais.
Valor de Principal	R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”), aplicado mensalmente, calculado na forma prevista no item 4.1.8 do Termo de Emissão.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 8,81% (oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 4ª Série, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e



	cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).
Data de Vencimento Final	26 de dezembro de 2029.
Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa	Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula V do Termo de Emissão.
Aquisição Facultativa	Não é admitida a aquisição facultativa das Notas Comerciais.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e não pago, acrescido de juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento	O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado e os valores devidos a título de Remuneração serão pagos de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.



ANEXO III

IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DA NOTA COMERCIAL

(Art. 47 da Lei nº 14.195)

NOTA COMERCIAL	
Data de Emissão: 18 de dezembro de 2024.	Local de Emissão: São Paulo/SP
Número da Emissão: 1ª (primeira)	Divisão em Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries
Emitente: GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“ <u>CNPJ</u> ”) sob o nº 46.568.827/0001-05	
Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais)	
Valor Total da Emissão: R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo (i) R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) de Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) de Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) de Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) de Notas Comerciais da 4ª Série.	
Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de (i) 10,00% (dez por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 9,00% (nove por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 8,81% (oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 4ª Série, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração	



imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

Atualização Monetária:

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), aplicado mensalmente.

Cronograma de Pagamento de Amortização e Remuneração:

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização extraordinária, de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário e de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão.

Para fins de esclarecimento, considerando que as Notas Comerciais poderão ser integralizadas em diversas Datas de Integralização, o pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e da Remuneração será devido à Titular das Notas Comerciais apenas com relação às Notas Comerciais devidamente integralizadas.

Local de Pagamento:

Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 97856-2, agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Titular das Notas Comerciais, especificamente designada para depósito dos recursos do patrimônio separado do CRI.

Garantias:

Para assegurar o cumprimento **(i)** de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pelo Avalista por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e pelo Avalista nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos,



além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** de qualquer outro montante devido pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação; **(v)** de qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e **(vi)** de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas (conjuntamente, as “Garantias”): **(a)** garantia fidejussória em formato de aval, constituída pelo Avalista nos termos dispostos neste Termo de Emissão (“Aval”); **(b)** cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento a ser desenvolvido pela Emitente, denominado provisoriamente “*Casa di Sirena São Paulo*”, nos imóveis objeto das Matrículas de nº 19.233, 19.234, 19.139, 103.054, 12.794, todas do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis” e “Unidades”, respectivamente), conforme estipulados em cada contrato de promessa de venda e compra e/ou de venda e compra definitiva, com cada respectivo adquirente (“Adquirente”), incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Venda”); e **(2)** de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do resultado líquido da eventual exploração hoteleira das Unidades em estoque da Emitente (para fins de esclarecimento: as Unidades de propriedade da Emitente e não objeto de alienação a terceiros), conforme estipulados no competente instrumento a ser celebrado pela Emitente com a competente administradora hoteleira, a ser definida (“Administradora Hoteleira”) para formalizar as regras da exploração hoteleira de cada Unidade em estoque e as obrigações de pagamento pela Administradora Hoteleira, incluindo o pagamento principal devido pela Administradora Hoteleira à Emitente, na forma e prazos estabelecidos no referido



instrumento para a respectiva Unidade em estoque, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira” e, em conjunto, com os Créditos Fiduciários – Venda, os “Créditos Fiduciários” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(c)** a alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Contrato de AF de Imóveis (“Alienação Fiduciária de Imóveis”); **(e)** a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais de emissão da Emitente, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de AF de Quotas”) **(f)** o Fundo de Reserva; **(g)** o Fundo de Juros; **(h)** o Fundo de Despesas; e **(i)** o Fundo de Obras.

Data e Condições de Vencimento:

As Notas terão prazo de vencimento de **(i)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 4ª Série, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária antecipada facultativa.



ANEXO IV

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

Matrícula	19.233
Registro de Imóveis	13º RGI de São Paulo, SP
Endereço	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
Proprietário	GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula nº 19.233
Valor de Venda	R\$ 11.208.691,03
% Relação à Dívida	7,005431894%
% Relação CRI 1ª Série	32,02483151%
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis lavrada perante o 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de dezembro de 2023, no Livro 6.739, página 113.

Matrícula	19.234
Registro de Imóveis	13º RGI de São Paulo, SP
Endereço	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
Proprietário	GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula nº 19.234
Valor de Venda	R\$ 16.086.309,99
% Relação à Dívida	10,05394374%
% Relação CRI 1ª Série	45,96088568%
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis lavrada perante o 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de dezembro de 2023, no Livro 6.739, página 113.



Matrícula	19.139
Registro de Imóveis	13° RGI de São Paulo, SP
Endereço	Rua João Moura, s/n, 20° subdistrito Jardim América, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
Proprietário	GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula nº 19.139
Valor de Venda	R\$ 7.225.725,71
% Relação à Dívida	4,516078571%
% Relação CRI 1ª Série	20,64493061%
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis lavrada perante o 14° Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de dezembro de 2023, no Livro 6.739, página 113.

Matrícula	103.054
Registro de Imóveis	13° RGI de São Paulo, SP
Endereço	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
Proprietário	GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula nº 103.054
Valor de Venda	R\$ 2.437.373,27
% Relação à Dívida	1,523358292%
% Relação CRI 1ª Série	6,963923621%
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis lavrada perante o 14° Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de dezembro de 2023, no Livro 6.739, página 093.

Valor Total da Garantia	R\$ 36.958.100,00 (trinta e seis milhões novecentos e cinquenta e oito mil e cem reais)
--------------------------------	---



ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo BACEN, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder” e “Securitizadora”), na qualidade de intermediária da Oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05 (“CRI”), **declara, para todos os fins e efeitos**, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ("Emissora"), na qualidade de Emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Emissora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, n.º 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.568.827/0001-05 ("CRI"), nos termos previstos nos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Lei 14.430" e "Resolução CVM 60", respectivamente), **declara**, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre direitos creditórios e sobre os bens e direitos que sejam objeto de garantia pactuada em favor do pagamento dos CRI representativas de operações de securitização e, se houver, do cumprimento de obrigações assumidas pelo devedor dos direitos creditórios, conforme disposto no artigo 25 da Lei n.º 14.430;
- (ii) nos termos da Lei n.º 14.430, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a CCI, bem como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, inclusive os valores do Fundo de Despesas, Fundo de Juros, do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva, e (ii) os bens e direitos que são objeto das Garantias. O Regime Fiduciário foi instituído no Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei n.º 14.430;
- (iii) adicionalmente, verificou, na qualidade de intermediária da distribuição pública dos CRI, em conjunto com os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar



a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização; e

- (iv) que se encontra registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



ANEXO VII

MODELO DE DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 17

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 227ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: 32.000
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO VIII

LISTA DE EMISSÕES DE TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS DA SECURITIZADORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO PRESTA SERVIÇOS

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048606	R\$ 30.957.851,10	200	IPCA + 10,000%	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0899147	R\$ 69.913.663,581	69913	IPCA + 6,299 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17H0163663	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,000%	4	290	15/08/2017	12/06/2041	ATTENTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142307	R\$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,000 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17G1674856	R\$ 18.483.737,087	369	IGPM + 11,000%	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142635	R\$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,000 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0765996	R\$ 350.000.000,00	350000	IPCA + 7,000 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0776106	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 19,080%	4	19	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048622	R\$ 12.644.756,00	200	IPCA + 23,060%	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048624	R\$ 21.798,034	21	IPCA + 13,650%	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	R\$ 80.000.000,00	8000	CDI + 2,000 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849431	R\$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 7,000 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 19,080%	4	22	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18G0705308	R\$ 80.500.000,00	80500	IPCA + 7,250 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	R\$ 110.000.000,00	110000	CDI + 1,700 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000XE	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 0,025 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	R\$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,500 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	R\$ 51.013.769,467	5101	IPCA + 7,000 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290123	R\$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 6,000 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0801197	R\$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 12,000%	4	45	23/07/2019	28/08/2027	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 21,365%	4	42	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	R\$ 19.123.217,82	63	10.0000%	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	R\$ 237.663.247,85	237661	CDI + 2,000 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739706	R\$ 25.241.041,042	25241	CDI + 3,000 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739707	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981679	R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 6,000 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981682	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,000 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1033635	R\$ 27.000.000,00	27000	IGPM + 9,600 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1056888	R\$ 115.000.000,00	115000	CDI + 8,640 %	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838850	R\$ 78.635.000,00	78635	IPCA + 4,350 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0816266	R\$ 21.944.579,98	21944	IPCA + 11,000 %	4	61	05/12/2019	30/07/2026	TPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838765	R\$ 60.471.000,00	60471	CDI + 1,750 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0882278	R\$ 80.119.917,94	80110	IPCA + 6,000 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797060	R\$ 145.000.000,00	145000	CDI + 2,500 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797173	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,049 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0987208	R\$ 26.979.654,61	26979	IPCA + 8,646 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0838378	R\$ 90.000.000,00	90000	127,000% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	IL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0952498	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 9,250 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0820360	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,000 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0936929	R\$ 30.055.000,00	30055	IPCA + 6,500 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0942992	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,680 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	IACARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0809562	R\$ 47.500.000,00	47500	CDI + 7,000 %	4	98	17/04/2020	28/01/2026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0840254	R\$ 23.577.000,00	23577	IGPM + 9,000 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E4	R\$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 5,750 %	14	1	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E5	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 5,400 %	14	2	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0896474	R\$ 11.000.000,00	11000	IGPM + 9,000 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001UR	R\$ 600.000.000,00	600000	IPCA + 5,300 %	15	ÚNIC A	15/06/2020	16/06/2025	MINERVA III	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	R\$ 5.785.215,56	5785	IGPM + 9,500 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S4	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 2,500 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050614	R\$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 12,000 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050651	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 12,000 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051749	R\$ 12.200.000,00	12200	IPCA + 12,000 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051754	R\$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,000 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0620360	R\$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 10,500 %	4	73	07/08/2020	22/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0777292	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,500 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	MULTI RENDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0871906	R\$ 8.400.000,00	8400	IPCA + 9,000 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873238	R\$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 9,000 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873545	R\$ 600.000,00	600	IPCA + 9,000 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873273	R\$ 2.400.000,00	2400	IPCA + 9,000 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873600	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 9,000 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873633	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 9,000 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0904073	R\$ 5.292.000,00	5292	IPCA + 9,500 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812325	R\$ 175.000.000,00	175000	CDI + 2,500 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812343	R\$ 175.000.000,00	175000	CDI + 6,000 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812309	R\$ 43.250.000,00	43250	IPCA + 6,950 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0836808	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,000 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K6	R\$ 116.500.000,00	116500	IPCA + 8,000 %	22	ÚNIC A	28/10/2020	17/12/2025	FEDRIGONI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K7	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 5,519 %	21	1	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K9	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 4,250 %	21	2	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607856	R\$ 7.980.000,00	7980	IPCA + 11,000 %	4	160	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S5	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 20,000 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K0	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 4,446 %	17	ÚNIC A	16/11/2020	16/11/2026	SSA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0909885	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 6,500 %	4	126	30/10/2020	13/11/2030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 13,900 %	4	198	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0568000	R\$ 90.652.000,00	90652	IPCA + 7,500 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003PZ	R\$ 65.550.000,00	65550	CDI + 3,700 %	19	1	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003Q0	R\$ 65.550.000,00	65550	CDI + 5,180 %	19	2	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0571487	R\$ 235.000.000,00	235000	IPCA + 5,339 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,680 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	R\$ 99.759.000,00	99759	IPCA + 7,000 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456514	R\$ 105.400.000,00	105400	IPCA + 6,000 %	4	ÚNIC A	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456719	R\$ 50.400.000,00	50400	CDI + 2,500 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0654086	R\$ 9.850.000,00	9850	IGPM + 7,310 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	R\$ 3.642.500,00	36425	INCC-M + 11,500 %	4	181	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775592	R\$ 1.057.500,00	10575	INCC-M + 15,940 %	4	182	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775722	R\$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	183	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850275	R\$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	184	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850298	R\$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0000204	R\$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,500 %	4	187	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850418	R\$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	186	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850462	R\$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,940 %	4	188	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850592	R\$ 1.125.000,00	11250	INCC-M + 15,940 %	4	190	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850574	R\$ 3.875.000,00	38750	INCC-M + 11,500 %	4	189	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	R\$ 9.955.000,00	9955	IGPM + 7,310 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871093	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,500 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0859444	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0869388	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	4	149	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0050460	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,500 %	4	150	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607944	R\$ 3.420.000,00	3420	IPCA + 15,000 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607952	R\$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607958	R\$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100001	R\$ 329.000.000,00	329000	IPCA + 4,056 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100002	R\$ 151.000.000,00	151000	IPCA + 4,210 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0163618	R\$ 12.500.000,00	12500	15.7%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710682	R\$ 24.600.000,00	24600	IPCA + 10,000 %	4	222	23/03/2021	29/11/2038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710782	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,000 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528814	R\$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 13,900 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822819	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,000 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822821	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 13,900 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830878	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 11,000 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830879	R\$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 13,900 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 11,000 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 11,000 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0482259	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 7,500 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0093883	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,000 %	4	200	03/03/2021	17/09/2026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M G	R\$ 288.620.000,00	288620	IPCA + 3,799 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M H	R\$ 523.024.000,00	523024	IPCA + 4,137 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0144818	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 9,000 %	4	199	10/03/2021	12/03/2031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M A	R\$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 5,083 %	31	ÚNIC A	15/03/2021	16/03/2026	HORTIFRUTI	Inadimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0662763	R\$ 63.750.000,00	63750	IPCA + 6,000 %	4	224	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0663319	R\$ 63.490.000,00	63490	CDI + 4,000 %	4	225	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0775913	R\$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,000 %	4	159	11/03/2021	20/06/2024	TERRASSA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0551847	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 8,000 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	R\$ 16.792.569,95	16792	IPCA + 7,800 %	4	219	22/03/2021	22/03/2031	NAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0429192	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 7,500 %	4	172	15/04/2021	15/04/2027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	R\$ 40.648.799,78	40648	IPCA + 5,500 %	4	238	25/03/2021	28/09/2033	TABELA DIRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572241	R\$ 12.320.000,00	12320	IGPM + 8,000 %	4	179	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572272	R\$ 3.080.000,00	3080	IGPM + 8,000 %	4	180	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M 9	R\$ 253.636.000,00	253636	IPCA + 5,010 %	32	ÚNIC A	22/03/2021	16/03/2026	ISEC CRA NEOMILLE CERRADINHO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	R\$ 13.670.000,00	13670	IPCA + 9,000 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S 8	R\$ 240.000.000,00	240000	IPCA + 5,366 %	27	ÚNIC A	03/05/2021	17/04/2028	BRASILAGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,500 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000R X	R\$ 1.200.000.000,00	1200000	IPCA + 5,503 %	39	1	15/04/2021	17/04/2028	MINERVA IV (C)	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000R Y	R\$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 5,578 %	39	2	15/04/2021	15/04/2028	MINERVA IV (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	R\$ 19.529.000,00	19529	IPCA + 7,500 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779664	R\$ 3.447.000,00	3447	IPCA + 58,848 %	4	253	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S B	R\$ 24.980.000,00	24980	IPCA + 7,000 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S D	R\$ 23.400.000,00	23400	CDI + 5,000 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S 9	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,500 %	33	1	05/05/2021	15/04/2025	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S A	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,200 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,000 %	4	203	06/05/2021	15/04/2036	BIOMA XP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0432227	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 7,000 %	4	246	11/05/2021	15/05/2025	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0426247	R\$ 24.000.000,00	24000	IPCA + 7,500 %	4	227	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0430965	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 7,500 %	4	228	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S C	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,289 %	37	ÚNIC A	26/05/2021	15/05/2028	COPERSUCAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705657	R\$ 187.422.000,00	187422	IPCA + 5,500 %	4	268	31/05/2021	14/11/2033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607963	R\$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	164	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607973	R\$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	165	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607979	R\$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	166	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607995	R\$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	167	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608474	R\$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,000 %	4	168	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608480	R\$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,000 %	4	169	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608487	R\$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 11,000 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608492	R\$ 1.800.000,00	1800	IPCA + 15,000 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	R\$ 19.642.371,92	19642	IPCA + 7,000 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097589	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,500 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097247	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,500 %	4	258	08/06/2021	20/05/2026	FL PLAZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906525	R\$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,470 %	4	291	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906695	R\$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,470 %	4	292	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906758	R\$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,470 %	4	293	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906786	R\$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,470 %	4	294	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0929701	R\$ 14.960.000,00	14960	IPCA + 9,000 %	4	309	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	R\$ 3.740.000,00	3740	IPCA + 14,000 %	4	310	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1007974	R\$ 56.248.000,00	56248	CDI + 4,000 %	4	255	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1008310	R\$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	300	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	R\$ 18.820.056,935	18820	IPCA + 6,400 %	4	279	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	R\$ 27.187.121,744	27187	IPCA + 6,400 %	4	315	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210019 B	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,866 %	44	ÚNIC A	15/07/2021	15/07/2027	SAO MANOEL	Adimplente	Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0063304	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	4	299	02/07/2021	16/06/2028	SPLICE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0155050	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,350 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K 6	R\$ 42.500.000,00	42500	IPCA + 7,000 %	47	1	13/07/2021	15/08/2025	FINPEC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K 7	R\$ 7.500.000,00	7500	Não há	47	2	13/07/2021	15/08/2025	FINPEC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0093703	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,600 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIUR ANIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0154352	R\$ 42.300.000,00	42300	IPCA + 9,000 %	4	282	06/07/2021	18/06/2036	SOL NASCENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0688208	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,350 %	4	241	27/07/2021	15/07/2027	CONX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210026G	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,894 %	41	2	15/08/2021	17/08/2026	COOXUPÉ (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0708865	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 13,000 %	4	265	23/07/2021	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0785091	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 9,250 %	4	314	26/07/2021	21/07/2031	COTEMINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100196	R\$ 230.000.000,00	230000	IPCA + 5,943 %	42	ÚNIC A	15/07/2021	15/07/2026	MANTIQUEIRA (C)	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KH	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 4,950 %	46	ÚNIC A	30/07/2021	17/07/2028	SAO FRANCISCO (C)	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	R\$ 23.621.000,00	23621	IPCA + 7,000 %	4	320	06/08/2021	25/06/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	R\$ 2.952.000,00	2952	IPCA + 12,000 %	4	321	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001652	R\$ 2.954.000,00	2954	IPCA + 105,434 %	4	339	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0700312	R\$ 29.417.241,143	29417	IPCA + 6,250 %	4	335	04/08/2021	15/02/2029	ATHENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176508	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	4	325	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	R\$ 41.000.000,00	41000	CDI + 5,500 %	4	326	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0697914	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 6,800 %	4	323	16/08/2021	26/08/2036	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0852617	R\$ 103.790.000,00	103790	IPCA + 6,152 %	4	289	18/08/2021	29/11/2033	SENDAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	R\$ 40.200.000,00	40200	IPCA + 7,356 %	4	319	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888664	R\$ 19.800.000,00	19800	IPCA + 7,356 %	4	353	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0927708	R\$ 28.300.000,00	28300	CDI + 4,900 %	4	278	23/08/2021	20/08/2026	YOU LIVINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,500 %	4	347	20/08/2021	20/08/2031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0278118	R\$ 450.000.000,00	450000	IPCA + 5,521 %	4	362	06/09/2021	15/09/2028	LOG	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002NF	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 5,400 %	43	ÚNIC A	15/09/2021	15/09/2031	BR DISTRIBUIDORA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KA	R\$ 209.000.000,00	209000	CDI + 2,100 %	51	1	06/10/2021	21/12/2026	GDM	Adimplente	Fundo, Penhor de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K9	R\$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 6,012 %	51	2	06/10/2021	21/12/2026	GDM	Adimplente	Fundo, Penhor de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682823	R\$ 111.649.000,00	111649	IPCA + 5,250 %	4	358	23/09/2021	22/09/2031	SAHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002SU	R\$ 315.000.000,00	315000	CDI + 5,000 %	48	ÚNIC A	15/09/2021	03/12/2025	BELAGRICOLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0221466	R\$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 6,500 %	4	351	08/09/2021	16/09/2030	MAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953037	R\$ 26.625.000,00	26625	IPCA + 10,000 %	4	305	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953102	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,000 %	4	354	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682465	R\$ 395.700.000,00	395700	IPCA + 6,250 %	4	366	16/09/2021	22/09/2036	SHOPPING VINCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y8	R\$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 7,267 %	57	1	15/10/2021	15/10/2026	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y9	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,582 %	57	2	15/10/2021	15/10/2027	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0931497	R\$ 270.100.000,00	270100	IPCA + 5,919 %	4	329	30/09/2021	15/09/2031	CATUAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0827770	R\$ 17.000.000,00	17000	IPCA + 9,000 %	4	333	30/09/2021	22/01/2035	MARECHAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067399	R\$ 19.200.000,00	19200	IPCA + 7,000 %	4	360	04/10/2021	21/10/2024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067462	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 7,000 %	4	361	04/10/2021	21/10/2024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YH	R\$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 6,959 %	54	ÚNIC A	08/10/2021	20/10/2025	UBYFOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300224	R\$ 12.000.000,00	12000	IGPM + 11,500 %	4	284	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300975	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,500 %	4	285	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302094	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,500 %	4	286	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302187	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,500 %	4	287	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302620	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,500 %	4	288	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0649503	R\$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 10,000 %	4	352	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0650047	R\$ 2.384.000,00	2384	IPCA + 12,390 %	4	392	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676131	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,680 %	4	259	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676148	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,680 %	4	260	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676283	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,680 %	4	261	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YD	R\$ 20.000.000,00	2000	CDI + 5,750 %	35	ÚNIC A	15/10/2021	22/10/2025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0706907	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 8,250 %	4	210	19/10/2021	22/09/2030	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0068517	R\$ 11.856.000,00	11856	IPCA + 9,000 %	4	368	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0070422	R\$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,000 %	4	369	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0071738	R\$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,000 %	4	370	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0072017	R\$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 9,000 %	4	389	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0162961	R\$ 12.035.000,00	12035	IPCA + 7,000 %	4	357	08/10/2021	22/09/2036	MINT II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856001	R\$ 22.999.000,00	22999	IPCA + 7,000 %	4	403	22/10/2021	25/08/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	R\$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 12,000 %	4	404	22/10/2021	25/09/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856110	R\$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 104,801 %	4	405	22/10/2021	27/10/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003KQ	R\$ 107.000.000,00	107000	IPCA + 7,673 %	58	ÚNIC A	29/10/2021	15/10/2026	MASUTTI (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0705438	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,095 %	4	391	28/10/2021	13/05/2034	PROJETO DIJON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003VT	R\$ 300.000.000,00	300000	IPCA + 7,596 %	63	ÚNIC A	15/10/2021	16/11/2026	CEREAL (C)	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0120254	R\$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 12,000 %	4	344	05/11/2021	16/11/2033	EMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0989932	R\$ 21.000.000,00	21000	IPCA + 10,000 %	4	379	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001700	R\$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,000 %	4	399	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001701	R\$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,000 %	4	400	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004CH	R\$ 41.051.000,00	41051	IPCA + 6,500 %	60	ÚNIC A	18/11/2021	20/11/2024	TABACO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660418	R\$ 12.932.000,00	12932	IPCA + 12,000 %	4	384	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660445	R\$ 4.151.000,00	4151	IPCA + 12,000 %	4	407	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0661041	R\$ 5.743.000,00	5743	IPCA + 12,000 %	4	408	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T5	R\$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,000 %	52	1	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Penhor
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025107	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,389 %	4	328	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025202	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 15,389 %	4	396	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025258	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,389 %	4	397	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002618	R\$ 23.500.000,00	23500	CDI + 4,250 %	4	364	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002619	R\$ 58.500.000,00	58500	CDI + 4,250 %	4	365	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0692939	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,600 %	4	429	17/12/2021	16/12/2024	MPD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0668560	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,000 %	4	419	17/12/2021	18/12/2024	CONEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005LS	R\$ 20.000.000,00	2000	CDI + 6,500 %	78	ÚNIC A	20/12/2021	24/12/2025	PANTANAL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005M3	R\$ 46.500.000,00	46500	IPCA + 8,083 %	76	1	28/12/2021	15/12/2026	SEMPRE SEMENTES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005QK	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 10,922 %	76	2	28/12/2021	15/12/2026	SEMPRE SEMENTES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	R\$ 29.500.000,00	29500	IPCA + 7,200 %	4	435	12/01/2022	15/01/2032	MAUA ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0414381	R\$ 20.569.000,00	20569	IPCA + 8,000 %	4	380	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0423267	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,500 %	4	381	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0788605	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	4	440	20/01/2022	28/01/2028	HELBOR VALORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220005L	R\$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 6,669 %	87	ÚNIC A	15/01/2022	17/01/2028	TIROLEZ	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000M9	R\$ 27.500.000,00	27500	CDI + 4,500 %	90	ÚNIC A	26/01/2022	26/09/2025	ALCOESTE I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000MA	R\$ 7.500.000,00	7500	CDI + 5,000 %	91	ÚNIC A	26/01/2022	25/06/2027	ALCOESTE II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000MB	R\$ 7.500.000,00	7500	CDI + 5,000 %	92	ÚNIC A	26/01/2022	25/06/2027	ALCOESTE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0733046	R\$ 14.000.000,00	14000	IPCA + 12,000 %	4	431	07/02/2022	19/03/2025	WAVE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0764619	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 12,000 %	4	432	07/02/2022	19/03/2025	WAVE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0344358	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 7,690 %	4	436	16/02/2022	19/02/2029	CLAMED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0381601	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,650 %	4	437	16/02/2022	17/01/2029	CLAMED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517033	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 9,500 %	4	460	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517034	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,500 %	4	461	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0553420	R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 9,500 %	4	462	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000B5	R\$ 589.308.000,00	589308	IPCA + 7,091 %	89	ÚNIC A	18/02/2022	05/04/2032	BARTIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914263	R\$ 23.484.000,00	23484	IPCA + 8,000 %	4	463	25/02/2022	26/01/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	R\$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 12,000 %	4	464	25/02/2022	26/01/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914281	R\$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 103,671 %	4	465	25/02/2022	25/02/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	R\$ 50.500.000,00	50500	IPCA + 7,200 %	4	447	04/03/2022	24/02/2032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	R\$ 104.606.000,00	104606	IPCA + 9,500 %	4	373	03/03/2022	15/03/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002H1	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,250 %	99	ÚNIC A	10/03/2022	17/03/2027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002S2	R\$ 25.664.000,00	25664	CDI + 6,500 %	105	ÚNIC A	21/03/2022	25/03/2025	PREMIUM II (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XL	R\$ 64.000.000,00	64000	PTAX + 3,530 %	98	1	15/04/2022	15/04/2027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XM	R\$ 511.000.000,00	511000	IPCA + 5,963 %	98	2	15/04/2022	15/04/2032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XN	R\$ 625.000.000,00	625000	IPCA + 6,095 %	98	3	15/04/2022	15/04/2037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y1	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,600 %	95	1	24/03/2022	15/03/2027	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y2	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,700 %	95	2	24/03/2022	15/03/2029	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y3	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 5,850 %	95	3	24/03/2022	15/03/2032	SOLAR (C)	Adimplente	Fiança

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002M H	R\$ 76.285.000,00	76285	CDI + 1,500 %	107	ÚNIC A	11/03/2022	20/03/2028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220038 P	R\$ 41.010.000,00	41010	CDI + 6,000 %	112	ÚNIC A	30/03/2022	03/05/2029	SCHENKEL	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022003P D	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 7,183 %	100	ÚNIC A	15/04/2022	15/04/2027	CVALE	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1226341	R\$ 155.460.000,00	155460	IPCA + 7,578 %	4	489	28/04/2022	18/04/2029	BELENUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120555	R\$ 44.200.000,00	44200	IPCA + 8,500 %	14	1	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120569	R\$ 9.800.000,00	9800	IPCA + 9,500 %	14	2	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1163306	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 7,400 %	10	ÚNIC A	29/04/2022	19/05/2037	INFINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0644456	R\$ 10.500.000,00	10500	IPCA + 12,000 %	21	1	10/05/2022	20/05/2032	VECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0644702	R\$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 12,000 %	21	2	10/05/2022	20/05/2032	VECTRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1287051	R\$ 12.913.000,00	12913	CDI + 3,250 %	13	ÚNIC A	16/05/2022	26/05/2025	EMBRAED	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022005K 3	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,000 %	96	ÚNIC A	19/05/2022	25/05/2027	PEDRO MEROLA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220058 Y	R\$ 108.725.000,00	108725	CDI + 6,750 %	115	ÚNIC A	18/05/2022	08/07/2032	CASTILHOS III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220060 P	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,793 %	97	ÚNIC A	25/05/2022	15/05/2030	AGROINSUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1178070	R\$ 99.000.000,00	99000	IPCA + 9,000 %	19	ÚNIC A	26/05/2022	11/05/2033	RNI PULVERIZADO CYRELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0284570	R\$ 75.400.000,00	75400	IPCA + 8,000 %	17	ÚNIC A	09/06/2022	07/06/2035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006H E	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 6,550 %	120	1	15/06/2022	15/06/2029	AVB FERROESTE II	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006H F	R\$ 62.500.000,00	62500	IPCA + 7,369 %	120	2	15/06/2022	15/06/2032	AVB FERROESTE II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0315398	R\$ 300.000.000,00	300000	CDI + 0,950 %	22	ÚNIC A	08/06/2022	07/06/2027	LOCALIZA	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236430	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,500 %	23	1	06/06/2022	25/05/2026	VITACON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236437	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,500 %	23	2	06/06/2022	25/05/2027	VITACON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0658594	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 2,700 %	25	1	10/06/2022	30/06/2025	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0658610	R\$ 105.000.000,00	105000	CDI + 2,700 %	25	2	10/06/2022	30/06/2037	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0667465	R\$ 185.000.000,00	185000	IPCA + 7,600 %	25	3	10/06/2022	30/06/2037	SHOPPING UBERABA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0685593	R\$ 52.875.000,00	52875	IPCA + 8,500 %	16	ÚNIC A	13/06/2022	25/05/2032	TRINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006M Z	R\$ 29.805.600,00	6000	PTAX + 6,500 %	117	ÚNIC A	15/06/2022	02/06/2026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220073 O	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 5,750 %	121	ÚNIC A	15/06/2022	16/06/2027	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0002821	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,000 %	38	ÚNIC A	12/07/2022	21/07/2027	PATRIMAR II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,700 %	11	ÚNIC A	27/06/2022	15/06/2032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K 9	R\$ 39.750.000,00	39750	CDI + 5,250 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K A	R\$ 10.250.000,00	10250	CDI + 7,000 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220079 E	R\$ 28.612.000,00	28612	CDI + 5,800 %	113	ÚNIC A	07/07/2022	19/11/2025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0747620	R\$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 7,400 %	7	ÚNIC A	15/07/2022	10/07/2034	NAGUMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K J	R\$ 32.300.000,00	32300	CDI + 4,500 %	134	1	18/07/2022	26/07/2028	ALCOESTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K I	R\$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,623 %	114	ÚNIC A	15/08/2022	15/08/2030	COCAL IV	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707570	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 8,011 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707613	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 11,461 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0184445	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,600 %	26	1	18/07/2022	18/07/2029	TERSHP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0230322	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,600 %	26	2	18/07/2022	18/07/2029	TERSHP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VK	R\$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	130	ÚNIC A	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VL	R\$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	135	ÚNIC A	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VM	R\$ 117.000.000,00	117000	CDI + 4,500 %	136	ÚNIC A	28/07/2022	04/11/2025	TECNOMYL IV	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220080Z	R\$ 10.050.000,00	10050	PTAX + 7,400 %	131	ÚNIC A	28/07/2022	04/12/2029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VI	R\$ 93.858.000,00	93858	CDI + 1,500 %	55	1	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VJ	R\$ 39.107.000,00	39107	CDI + 6,000 %	55	2	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 23.465.000,00	23465	CDI + 1,000 %	55	3	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VD	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	127	1	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VE	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,000 %	127	2	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	R\$ 26.500.000,00	26500	IPCA + 12,680 %	36	ÚNIC A	19/07/2022	23/06/2027	HGI YES JUNDIAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C1	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,750 %	123	1	15/08/2022	16/08/2027	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C2	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,450 %	123	2	15/08/2022	16/08/2027	VICUNHA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	R\$ 104.440.000,00	104440	IPCA + 7,041 %	45	ÚNIC A	12/08/2022	15/08/2034	FII YORK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220086H	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 3,500 %	118	1	15/08/2022	19/09/2028	USINA SAO JOSE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220086I	R\$ 23.800.000,00	23800	IPCA + 8,363 %	118	2	15/08/2022	19/09/2028	USINA SAO JOSE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008HL	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,500 %	126	ÚNIC A	22/08/2022	24/08/2026	TECNOMYL IV	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116780	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,800 %	41	1	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116815	R\$ 6.429.000,00	6429	IPCA + 11,300 %	41	2	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008T0	R\$ 74.971.000,00	74971	IPCA + 9,000 %	139	ÚNIC A	23/08/2022	18/08/2032	RUIZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1517101	R\$ 10.752.000,00	10752	IPCA + 8,500 %	50	ÚNIC A	24/08/2022	29/07/2043	KOCH HACASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1630624	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,700 %	46	ÚNIC A	24/08/2022	05/09/2031	ATHENA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237505	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,680 %	20	1	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237507	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,680 %	20	2	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237510	R\$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,680 %	20	3	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237592	R\$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,680 %	20	4	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237617	R\$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,680 %	20	5	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237620	R\$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,680 %	20	6	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237621	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,680 %	20	7	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237622	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,680 %	20	8	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200815	R\$ 500.000.000,00	500000	CDI + 3,000 %	106	ÚNIC A	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0246580	R\$ 240.000.000,00	240000	CDI + 5,250 %	47	ÚNIC A	09/09/2022	24/09/2029	ARENA MRV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351637	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,680 %	61	1	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351653	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 12,680 %	61	2	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351747	R\$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 12,680 %	61	3	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351829	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,680 %	61	4	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0351915	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,680 %	61	5	09/09/2022	21/01/2026	G2 TRINUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0097904	R\$ 22.595.000,00	22595	IPCA + 8,000 %	53	1	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098043	R\$ 2.824.000,00	2824	IPCA + 12,000 %	53	2	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098500	R\$ 2.825.000,00	2825	IPCA + 77,639 %	53	3	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q5	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	124	ÚNIC A	22/09/2022	15/09/2027	BANDEIRANTES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290893	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,680 %	48	1	30/09/2022	22/10/2025	MALUHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290978	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,680 %	48	2	30/09/2022	22/10/2025	MALUHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q3	R\$ 18.500.000,00	18500	CDI + 2,000 %	142	1	20/09/2022	22/09/2028	SONORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q4	R\$ 18.590.000,00	18590	CDI + 2,000 %	142	2	20/09/2022	22/09/2027	SONORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	R\$ 105.000.000,00	105000	CDI + 5,000 %	27	1	23/09/2022	25/09/2026	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555972	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 5,750 %	27	2	23/09/2022	25/09/2026	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555989	R\$ 105.000.000,00	105000	CDI + 7,250 %	27	3	23/09/2022	27/09/2027	VITACON MERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1465810	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	1	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466133	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	2	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466156	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	3	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466165	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	4	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466175	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	51	5	28/09/2022	20/03/2026	MZM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344557	R\$ 362.300.000,00	362300	CDI + 1,500 %	56	1	15/10/2022	15/10/2029	SMARTFIT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344571	R\$ 37.700.000,00	37700	IPCA + 7,368 %	56	2	15/10/2022	15/10/2029	SMARTFIT	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B41	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,000 %	143	ÚNIC A	21/10/2022	20/10/2032	BECKER	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B42	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,750 %	144	1	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B43	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,150 %	144	2	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1099385	R\$ 18.500.000,00	18500	IPCA + 9,250 %	63	ÚNIC A	21/10/2022	13/10/2037	SOLAR CONSTRUTORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001010	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 10,000 %	1	1	04/11/2022	27/11/2029	SUNNYHUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001011	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 21,750 %	1	2	04/11/2022	27/11/2029	SUNNYHUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0001012	R\$ 2.000.000,00	2000	CDI + 0,010 %	1	3	04/11/2022	27/11/2029	SUNNYHUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQ9	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,250 %	146	1	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQA	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 6,000 %	146	2	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQB	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,850 %	146	3	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQC	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 7,650 %	146	4	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1261920	R\$ 197.403.000,00	197403	CDI + 1,650 %	3	2	21/11/2022	20/10/2024	NUVEEN	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1262056	R\$ 193.631.000,00	193631	CDI + 1,755 %	3	3	21/11/2022	20/10/2025	NUVEEN	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1262056	R\$ 189.837.000,00	189837	CDI + 1,850 %	3	4	21/11/2022	20/10/2026	NUVEEN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1361155	R\$ 45.254.000,00	45254	IPCA + 7,650 %	65	1	18/11/2022	20/11/2026	CAMPINAS SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	R\$ 90.508.000,00	90508	IPCA + 7,650 %	65	2	18/11/2022	22/11/2034	CAMPINAS SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200CY P	R\$ 25.175.836,47	25000	CDI + 4,166 %	128	ÚNIC A	07/12/2022	22/01/2027	AGROCIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1689687	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,177 %	67	ÚNIC A	30/11/2022	16/11/2029	LIGHT	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200C NM	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 10,813 %	111	ÚNIC A	29/11/2022	20/06/2028	PRIME AGRO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0343475	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 12,680 %	58	1	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344492	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,680 %	58	2	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344525	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,680 %	58	3	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344564	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,680 %	58	4	06/12/2022	20/12/2034	ELO 4 PETROLINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D9 U	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,000 %	149	ÚNIC A	19/12/2022	15/12/2027	PIVOT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D QO	R\$ 48.350.000,00	48350	IPCA + 9,000 %	148	ÚNIC A	13/12/2022	18/08/2032	RUIZ II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D W1	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 8,200 %	140	1	15/12/2022	02/07/2027	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D W2	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 8,200 %	140	2	15/12/2022	02/07/2026	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1416958	R\$ 46.124.000,00	46124	CDI + 4,750 %	71	ÚNIC A	22/12/2022	23/12/2026	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463276	R\$ 29.000.000,00	29000	CDI + 4,000 %	79	1	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463473	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,000 %	79	2	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1417065	R\$ 17.728.000,00	17728	IPCA + 8,275 %	78	ÚNIC A	14/12/2022	14/12/2039	MHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D W3	R\$ 44.000.000,00	44000	CDI + 4,500 %	153	1	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D W4	R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 6,000 %	153	2	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1465644	R\$ 600.000.000,00	600000	CDI + 1,650 %	76	1	21/12/2022	13/12/2027	ANIMA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P 5	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 2,500 %	156	1	06/03/2023	15/03/2028	ASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P 6	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 4,250 %	156	2	06/03/2023	15/03/2030	ASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330159	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	72	1	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330160	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 12,000 %	72	2	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330161	R\$ 2.500.000,00	2500	IPCA + 12,000 %	72	3	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330162	R\$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 12,000 %	72	4	15/02/2023	19/02/2035	LASTRO URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0475829	R\$ 12.910.000,00	12910	IPCA + 9,000 %	68	ÚNIC A	15/02/2023	24/01/2035	TECHNION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B1690001	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 11,000 %	75	ÚNIC A	27/02/2023	25/02/2027	PHV HUB	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527374	R\$ 117.000.000,00	117000	IPCA + 9,500 %	86	1	15/03/2023	15/03/2028	RIVER SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527377	R\$ 17.233.000,00	17233	IPCA + 15,220 %	86	2	15/03/2023	15/03/2028	RIVER SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003J X	R\$ 231.930.000,00	231930	CDI + 3,000 %	158	1	31/03/2023	15/03/2029	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003J Y	R\$ 168.070.000,00	168070	IPCA + 8,974 %	158	2	31/03/2023	15/03/2030	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C1221667	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,300 %	88	ÚNIC A	10/03/2023	29/03/2027	SAN REMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005E H	R\$ 48.300.000,00	48300	CDI + 5,500 %	165	ÚNIC A	21/03/2023	27/03/2029	TRANSBROTENSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247388	R\$ 210.000.000,00	210000	CDI + 1,250 %	89	1	10/03/2023	10/03/2028	LOCALIZA II	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247702	R\$ 490.000.000,00	490000	CDI + 1,400 %	89	2	10/03/2023	11/03/2030	LOCALIZA II	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230073 L	R\$ 134.073.000,00	134073	CDI + 165,000 %	166	1	15/04/2023	17/04/2028	J MACEDO	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230073 N	R\$ 65.927.000,00	65927	IPCA + 7,800 %	166	2	15/04/2023	15/04/2030	J MACEDO	Adimplente	



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C1277619	R\$ 57.203.000,00	57203	IPCA + 10,000%	69	1	17/03/2023	21/03/2033	GLOBALMAX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1333883	R\$ 10.500.000,00	10500	IPCA + 10,000%	101	1	14/04/2023	25/04/2029	PHV KERALTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0118758	R\$ 140.000.000,00	140000	CDI + 5,250 %	91	1	02/03/2023	22/03/2027	VITACON	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0118934	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,750 %	91	2	02/03/2023	22/03/2028	VITACON	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300A6P	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,500 %	169	ÚNIC A	17/05/2023	17/05/2030	MINERALLIS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046002	R\$ 19.114.000,00	19114	IPCA + 9,000 %	53	4	12/05/2023	26/10/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046003	R\$ 5.215.000,00	5215	IPCA + 120,000%	53	5	12/05/2023	25/09/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046004	R\$ 5.372.000,00	5372	0,001%	53	6	12/05/2023	25/01/2038	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300AYH	R\$ 26.500.000,00	26500	CDI + 5,000 %	170	ÚNIC A	31/05/2023	16/06/2028	BERGAMASCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300BDQ	R\$ 300.000.000,00	300000	CDI + 225,000%	171	ÚNIC A	22/06/2023	12/07/2029	GJA	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FW9	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI + 3,000 %	173	1	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FWA	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1452079	R\$ 95.000.000,00	95000	CDI + 4,250 %	104	1	13/07/2023	20/01/2028	VITACON HOUSI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300GT	R\$ 54.550.000,00	54550	CDI + 5,000 %	172	ÚNIC A	17/07/2023	01/08/2029	GRUPO GVR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1452140	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,750 %	104	2	13/07/2023	20/07/2028	VITACON HOUSI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G2098019	R\$ 21.615.000,00	21615	IPCA + 10,000%	110	ÚNIC A	28/07/2023	01/09/2038	CONEXAMERICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0879592	R\$ 32.847.000,00	32847	IPCA + 12,000%	4	256	18/06/2021	25/06/2026	LOTE 5 MORRO ALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0880793	R\$ 29.113.000,00	29113	IPCA + 12,000%	4	304	18/06/2021	25/06/2026	LOTE 5 MORRO ALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1248838	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 10,300%	108	ÚNIC A	10/08/2023	29/08/2029	BBP MATERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1074707	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 9,000 %	107	ÚNIC A	11/08/2023	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1700896	R\$ 155.000.000,00	155000	CDI + 2,380 %	112	1	18/08/2023	08/08/2028	BRAVO LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1704025	R\$ 42.000.000,00	42000	CDI + 2,380 %	112	2	18/08/2023	08/08/2028	BRAVO LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T7	R\$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,000 %	52	2	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T8	R\$ 17.000.000,00	17000	CDI + 5,000 %	52	3	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P6	R\$ 61.750.000,00	61750	CDI + 2,000 %	101	ÚNIC A	21/02/2022	20/04/2028	VIRGO - BATATAIS - CRA 1	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P7	R\$ 12.750.000,00	12750	CDI + 2,750 %	102	ÚNIC A	21/02/2022	23/06/2028	VIRGO - CRA - BATATAIS - CRA 2	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N5	R\$ 40.572.000,00	40572	PTAX + 4,710 %	122	1	15/09/2022	05/10/2027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220073P	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,206 %	125	ÚNIC A	15/07/2022	16/07/2029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N6	R\$ 539.264.000,00	539264	IPCA + 6,392 %	122	2	15/09/2022	15/09/2032	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N7	R\$ 984.140.000,00	984140	IPCA + 6,661 %	122	3	15/09/2022	15/09/2037	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0709253	R\$ 136.354.166,536	136354	IPCA + 5,250 %	4	99	18/01/2021	06/01/2039	ISEC 99 BRF VI - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0719220	R\$ 56.844.762,19	56844	IPCA + 5,000 %	4	93	30/06/2020	05/07/2045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0106180	R\$ 67.508.700,00	70000	IPCA + 4,500 %	4	90	10/09/2020	03/10/2030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0699593	R\$ 144.582.699,777	144582	IPCA + 5,500 %	4	142	19/11/2020	15/12/2027	ISEC - BRF SALVADOR - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0739373	R\$ 65.000.000,00	65000	CDI + 4,000 %	4	131	26/01/2021	26/01/2026	ISEC - EXTO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0690127	R\$ 41.775.000,00	41775	CDI + 1,300 %	4	155	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J0279390	R\$ 11.700.000,00	11700	IPCA + 11,000 %	4	50	18/10/2019	11/12/2024	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0766583	R\$ 163.225.000,00	163225	IPCA + 3,900 %	4	156	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,800 %	4	204	17/03/2021	25/03/2031	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0731446	R\$ 82.500.000,00	82500	IPCA + 6,250 %	4	229	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI - FASANO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 7,800 %	4	205	17/03/2021	26/03/2029	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,800 %	4	206	17/03/2021	27/03/2028	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,800 %	4	207	17/03/2021	25/03/2030	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0732722	R\$ 82.500.000,00	82500	IPCA + 6,250 %	4	230	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0165264	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 5,000 %	4	250	08/07/2021	24/12/2024	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097802	R\$ 10.589.000,00	10589	IPCA + 8,500 %	4	295	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,500 %	4	277	21/06/2021	16/06/2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0137485	R\$ 10.725.000,00	10725	IPCA + 9,000 %	4	296	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186712	R\$ 6.125.000,00	6125	IPCA + 9,000 %	4	297	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186815	R\$ 11.061.000,00	11061	IPCA + 9,000 %	4	298	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875649	R\$ 20.150.000,00	20150	IPCA + 12,000 %	4	348	19/08/2021	27/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875786	R\$ 6.450.000,00	6450	IPCA + 12,000 %	4	349	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875868	R\$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 12,000 %	4	350	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0637078	R\$ 56.000.000,00	56000	IPCA + 7,700 %	4	390	03/12/2021	18/11/2031	RZK SOLAR 01 - VIRGO 390 - CRI	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166203	R\$ 57.190.000,00	57190	IPCA + 11,769 %	33	1	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0335858	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 7,770 %	37	ÚNIC A	08/12/2022	29/07/2036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0120088	R\$ 108.100.000,00	108100	IPCA + 8,000 %	52	ÚNIC A	03/10/2022	27/07/2035	RZK SOLAR 05 - VIRGO - CRI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166224	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,611 %	33	2	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970801	R\$ 255.889.000,00	255889	CDI + 0,800 %	54	1	06/10/2022	15/09/2027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970804	R\$ 487.214.000,00	487214	IPCA + 6,800 %	54	2	06/10/2022	15/09/2029	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970868	R\$ 306.897.000,00	306897	IPCA + 6,900 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B00995930	R\$ 54.500.000,00	0	Não há	2020	1	18/02/2020	17/11/2031	LYON CRI VIRGO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A00861151	R\$ 206.505.107,99	0	Não há	2021	1	18/01/2021	05/01/2039	ISEC 99 BRF VI - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K00867026	R\$ 144.582.700,35	0	Não há	2020	3	19/11/2020	15/12/2027	ISEC - BRF SALVADOR - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L00782485	R\$ 205.000.000,00	0	Não há	2020	4	23/12/2020	13/12/2030	ISEC - B3 - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A00864190	R\$ 65.000.000,00	0	Não há	2021	2	26/01/2021	22/01/2026	ISEC - EXT0 - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C00818349	R\$ 48.000.000,00	0	Não há	2021	3	17/03/2021	21/03/2031	ISEC - COPAGRIL - CCI	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C00730836	R\$ 82.500.000,00	0	Não há	2021	4	22/03/2021	16/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00856413	R\$ 80.000.000,00	0	Não há	2021	6	08/07/2021	24/12/2024	ISEC - GAFISA CYANO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F01151099	R\$ 100.000.000,00	0	Não há	2021	7	21/06/2021	11/06/2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00776560	R\$ 11.061.000,00	0	Não há	2021	8	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00776484	R\$ 10.589.000,00	0	Não há	2021	10	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK 295 - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00776504	R\$ 10.725.000,00	0	Não há	2021	11	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00776703	R\$ 11.061.000,00	0	Não há	2021	12	15/07/2021	25/07/2036	VIRGO - RZK - CCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 56.000.000,00	0	Não há	2021	13	05/11/2021	14/11/2031	VIRGO - RZK - INTER - CCI	Adimplente	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 32.581,00	0	Não há	2022	2	17/08/2022	01/04/2025	VIRGO XP - CCI 01 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 105.300,00	0	Não há	2022	3	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 02 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 77.000,00	0	Não há	2022	4	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 03 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 1.552.023,99	0	Não há	2022	5	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 04 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 103.814,46	0	Não há	2022	6	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 05 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 89.302,50	0	Não há	2022	7	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 06 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 714.420,00	0	Não há	2022	8	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 07 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 16.170.421,23	0	Não há	2022	9	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 08 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 95.535,45	0	Não há	2022	10	17/08/2022	01/06/2029	VIRGO XP - CCI 09 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 30.186.388,69	0	Não há	2022	11	17/08/2022	15/08/2029	VIRGO XP - CCI 10 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 118.179.000,00	0	Não há	2022	12	17/08/2022	13/08/2029	VIRGO XP - CCI 11 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 46.341.000,00	0	Não há	2022	13	17/08/2022	13/08/2029	VIRGO XP - CCI 12 - ILUMISOL - CUSTODIANTE	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG1	R\$ 91.337.000,00	91337	PTAX + 6,000 %	176	1	15/09/2023	04/10/2028	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG2	R\$ 285.641.000,00	285641	CDI + 0,800 %	176	2	15/09/2023	15/09/2028	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG3	R\$ 339.625.000,00	339625	IPCA + 6,644 %	176	3	15/09/2023	16/09/2030	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG4	R\$ 143.228.000,00	143228	IPCA + 6,663 %	176	4	15/09/2023	16/09/2033	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300JG5	R\$ 881.290.000,00	881290	IPCA + 6,994 %	176	5	15/09/2023	16/09/2033	JBS	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1897166	R\$ 10.400.000,00	10400	IPCA + 12,000 %	115	1	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483226	R\$ 11.400.000,00	11400	IPCA + 12,000 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483227	R\$ 11.200.000,00	11200	IPCA + 12,000 %	115	3	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483243	R\$ 9.400.000,00	9400	IPCA + 12,000 %	115	4	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1210221	R\$ 37.243.000,00	37243	IPCA + 8,280 %	116	1	05/09/2023	24/08/2027	GRUPO PRAIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1211920	R\$ 32.500.000,00	32500	IPCA + 9,000 %	116	2	05/09/2023	24/08/2027	GRUPO PRAIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	R\$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,000 %	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2496612	R\$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,000 %	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2509216	R\$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 11,000 %	109	3	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511004	R\$ 5.910.000,00	5910	IPCA + 10,000 %	109	4	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511006	R\$ 6.379.000,00	6379	IPCA + 9,500 %	109	5	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511201	R\$ 4.481.000,00	4481	IPCA + 9,000 %	109	6	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511202	R\$ 4.844.000,00	4844	IPCA + 8,500 %	109	7	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1632333	R\$ 43.000.000,00	43000	CDI + 2,650 %	117	1	19/09/2023	17/09/2027	CARRERA	Adimplente	Aval de Outros, Aval de Outros, Aval de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1632358	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 3,500 %	117	2	19/09/2023	17/09/2027	CARRERA	Adimplente	Aval de Outros, Aval de Outros, Aval de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MJ9	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 1,500 %	179	1	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOP	R\$ 438.015.000,00	438015	CDI + 13,030 %	179	2	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOQ	R\$ 643.263.000,00	643263	IPCA + 7,541 %	179	3	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOR	R\$ 418.722.000,00	418722	IPCA + 1,750 %	179	4	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1275811	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,000 %	4	502	24/07/2023	22/12/2024	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	R\$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	INVERT GAFISA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1219346	R\$ 47.400.000,00	47400	CDI + 3,170 %	111	1	13/10/2023	13/10/2028	SOROCAPS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J1220269	R\$ 12.600.000,00	12600	CDI + 3,170 %	111	2	13/10/2023	13/10/2028	SOROCAPS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300N5D	R\$ 130.000.000,00	130000	CDI + 4,150 %	167	1	09/10/2023	24/10/2029	UNIGGEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300N5E	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 4,150 %	167	2	09/10/2023	24/10/2029	UNIGGEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300N5X9	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,500 %	180	ÚNIC A	17/10/2023	19/10/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018602	R\$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	1	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018802	R\$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	2	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K0018801	R\$ 600.000.000,00	600000	CDI	123	3	15/11/2023	15/01/2031	MULTIPLAN	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J2094862	R\$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 12,000 %	124	ÚNIC A	25/10/2023	22/12/2028	IPIOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G1034873	R\$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 13,000 %	4	500	31/07/2023	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300PXD	R\$ 500.000.000,00	500000	CDI	182	1	01/11/2023	05/11/2026	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q2X	R\$ 0,00	500000	102,900% CDI	182	2	01/11/2023	05/11/2026	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q2Y	R\$ 0,00	500000	CDI	182	3	01/11/2023	06/11/2028	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300QE1	R\$ 0,00	500000	CDI	182	4	01/11/2023	05/11/2030	SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300QH	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,500 %	178	ÚNIC A	08/11/2023	05/11/2027	FERTZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K1604073	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 5,250 %	126	1	09/11/2023	24/11/2026	VITACON TERRENOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300TS9	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI	185	1	04/12/2023	11/11/2026	HOROVITZ	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300TSA	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	185	2	04/12/2023	11/11/2026	HOROVITZ	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2116634	R\$ 187.303.216,50	150000	IPCA + 5,500 %	119	ÚNIC A	20/11/2023	21/12/2026	FL TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L2049446	R\$ 55.300.000,00	55300	CDI + 2,950 %	125	1	18/12/2023	19/12/2028	SUPER X	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L2049981	R\$ 55.300.000,00	55300	CDI + 2,950 %	125	2	18/12/2023	19/12/2028	SUPER X	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VMX	R\$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,600 %	189	ÚNIC A	15/12/2023	22/12/2028	UISA ITAMARATI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728157	R\$ 17.800.000,00	17800	CDI + 4,500 %	135	1	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728159	R\$ 8.200.000,00	8200	CDI + 4,500 %	135	2	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728156	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500 %	135	3	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728158	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500 %	135	4	08/12/2023	22/12/2023	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728160	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,500 %	135	5	08/12/2023	08/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1729659	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,500 %	135	6	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23L1728161	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,500 %	135	7	08/12/2023	22/12/2028	ITACEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024000B5	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 4,900 %	187	ÚNIC A	08/01/2024	24/12/2027	PACKEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240020A	R\$ 44.474.000,00	44474	CDI + 1,600 %	186	1	15/02/2024	15/02/2029	VICUNHA	Adimplente	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002B	R\$ 276.885.000,00	276885	12.9%	186	2	15/02/2024	17/02/2031	VICUNHA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002C	R\$ 50.799.000,00	50799	IPCA + 6,764 %	186	3	15/02/2024	17/02/2031	VICUNHA	Adimplente	
CPR F	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L00735192	R\$ 480.000.000,00	1	IPCA + 3,673 %	2025	ÚNIC A	04/12/2020	11/12/2025	VIRGO - SLC - CPRF	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024000XF	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,000 %	159	ÚNIC A	21/02/2024	23/02/2029	SALTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001Q8	R\$ 500.000.000,00	500000	115,000% CDI	188	1	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001Q9	R\$ 500.000.000,00	500000	CDI + 1,400 %	188	2	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001QA	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,500 %	188	3	15/02/2024	15/02/2029	ZAMP	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001E6	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI + 6,100 %	190	ÚNIC A	26/01/2024	25/05/2029	ZANCANARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2806776	R\$ 52.000.000,00	52000	IPCA + 8,700 %	139	1	31/01/2024	19/01/2039	RIO CLARO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300085	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,200 %	140	1	22/01/2024	22/02/2029	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300084	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,500 %	140	2	22/01/2024	26/02/2031	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B0014064	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,000 %	130	ÚNIC A	02/02/2024	16/02/2029	TELLUS RIVER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S1	R\$ 359.943.000,00	359943	CDI + 1,100 %	197	1	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S2	R\$ 611.831.000,00	611831	CDI + 11,809 %	197	2	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S3	R\$ 1.028.226.000,00	1028226	CDI + 12,157 %	197	3	21/03/2024	15/03/2031	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1885999	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,000 %	134	1	15/03/2024	15/03/2029	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1886050	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,100 %	134	2	15/03/2024	15/03/2030	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1885998	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 1,900 %	134	3	15/03/2024	15/03/2030	ONE	Adimplente	Fiança, Garantia Corporativa
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V7	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 3,000 %	194	1	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PF	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,000 %	196	1	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PG	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,400 %	196	2	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Aval, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690314	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 9,750 %	148	1	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690313	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 10,750 %	148	2	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3462826	R\$ 66.000.000,00	66000	IPCA + 11,000 %	149	1	22/04/2024	26/04/2034	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	R\$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314467	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 3,750 %	99	1	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314572	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,350 %	99	2	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314714	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,750 %	99	3	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314806	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 9,350 %	99	4	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004S9	R\$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05/2024	04/05/2029	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SA	R\$ 617.000.000,00	617000	IPCA + 6,450 %	204	2	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SB	R\$ 615.000.000,00	615000	IPCA + 6,650 %	204	3	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SC	R\$ 616.000.000,00	616000	IPCA + 6,900 %	204	4	15/05/2024	16/05/2044	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240058Y	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,850 %	205	ÚNIC A	10/05/2024	14/05/2030	GRUPO LERMEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V8	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 8,000 %	194	2	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240066H	R\$ 1.000.000.000,00	1000000	0.5%	203	1	24/06/2024	16/07/2029	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240066I	R\$ 0,00	100000	CDI + 0,600 %	203	2	24/06/2024	15/07/2031	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240066J	R\$ 803.511.000,00	803511	IPCA + 6,747 %	203	3	24/06/2024	15/07/2031	SLC AGRICOLA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007E P	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,000 %	200	ÚNIC A	18/07/2024	17/07/2030	SERTRAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007V E	R\$ 36.231.000,00	36231	CDI + 4,000 %	215	1	09/08/2024	05/10/2027	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007V F	R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 4,000 %	215	2	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007V G	R\$ 2.750.000,00	2750	CDI	215	3	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2169780	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,000 %	4	505	23/08/2024	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730555	R\$ 16.369.000,00	16369	IPCA + 9,000 %	53	7	29/07/2024	25/02/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730557	R\$ 2.046.000,00	2046	IPCA + 12,000 %	53	8	29/07/2024	25/02/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730561	R\$ 2.047.000,00	2047	IPCA + 0,000 %	53	9	29/07/2024	25/03/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H1397486	R\$ 4.600.000,00	4600	IPCA + 10,000 %	101	2	01/08/2024	21/02/2033	PHV KERALTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086 M	R\$ 30.432.000,00	30432	CDI + 3,520 %	213	ÚNIC A	06/09/2024	02/08/2028	SHULL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2219162	R\$ 52.000.000,00	52000	CDI + 4,250 %	4	507	26/08/2024	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086 P	R\$ 160.000.000,00	160000	CDI + 4,000 %	217	ÚNIC A	11/10/2024	15/10/2030	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086 J	R\$ 500.000.000,00	500000	PTAX + 5,300 %	218	1	15/09/2024	05/09/2029	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086 K	R\$ 961.818.000,00	961818	IPCA + 2,000 %	218	2	15/09/2024	15/09/2034	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086 L	R\$ 436.311.000,00	436311	IPCA + 2,000 %	218	3	15/09/2024	15/09/2044	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400A HU	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,300 %	212	ÚNIC A	05/11/2024	20/11/2029	UPPER DOG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Garantia Corporativa
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D QN	R\$ 145.000.000,00	145000	CDI + 3,000 %	106	2	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300Q P5	R\$ 65.000.000,00	65000	CDI + 3,000 %	106	3	27/07/2022	15/07/2042	BOA SAFRA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J2339041	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,389 %	4	508	07/10/2024	17/06/2027	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400A NK	R\$ 400.000.000,00	400000	CDI + 1,100 %	224	ÚNIC A	06/11/2024	24/11/2032	SLC	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 110.000.000,00	110000	13.5500%	8	1	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 30.000.000,00	30000	0.0001%	8	2	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval



ANEXO IX

MODELO DE DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante **(i)** da Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** do Termo de Emissão, e **(iii)** do Termo de Securitização, **declara** à **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), na qualidade de Emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Emissora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05 ("Emissão"), para fins de custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão dos CRI, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60 e do artigo 18, parágrafo quarto da Lei 10.931, que foi entregue a esta instituição, para registro e custódia: **(i)** 1 (uma) via original digital da Escritura de Emissão das CCI, juntamente com a CCI, assinada eletronicamente; e **(ii)** 1 (uma) via original digital do Termo de Securitização, assinada eletronicamente.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO X

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos

Empreendimento	Proprietário	Matrícula nº	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Possui Habite-se?	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado)	Percentual relativo ao valor total captado na oferta	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI?
Casa di Sirena São Paulo	GIP XXI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	T-19233	13º. RGI	R. Joao Moura, 1414, 05412-003, São Paulo/SP	Não	10.118.932,89	28,91%	R\$11.100.000,00
		T-19234	13o. RGI	R. Joao Moura, 1414, 05412-003, São Paulo/SP	Não	14.444.875,91	41,27%	



		M-19139	13.o RGI	R. Joao Moura, s/n, 05412-003, São Paulo/SP	Não	3.947.772,70	11,28%	
		M-103054	13.o RGI	R. Joao Moura, 1446, 05412-003, São Paulo/SP	Não	6.488.418,50	18,54%	
		M-12764	13.o RGI	R. Joao Moura, s/n, 05412-003, São Paulo/SP	Não	-	-	



Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos

Empreendimento	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento	Gastos já realizados em cada Empreendimento	Valores a serem destinados em cada Empreendimento em função de outros CRI emitidos	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento	Valor estimado de recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento
Casa di Sirena São Paulo	R\$232.000.000,00	R\$29.000.000,00	-	100%	R\$160.000.000,00	100%

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos desta Emissão (Semestral)

(2º Semestre de 2024 até 1º Semestre de 2027)

Empreendimento	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27
Casa di Sirena São Paulo	45.000.000,00	15.000.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	28.000.000,00

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 Notas Comerciais 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 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.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RULQN-4N6J7-QMXMR-W692L

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER (CPF 350.074.838-42)

Talita Medeiros Pita Crestana (CPF 368.585.008-39)

Walter Pellecchia Neto (CPF 212.551.168-11)

José Eduardo (CPF 423.085.298-30)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RULQN-4N6J7-QMXMR-W692L>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

ANEXO V

TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL E ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM QUATRO SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Celebrado entre

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Emitente

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de Titular das Notas Comerciais

RICARDO CIARCIA RAMIRES

na qualidade de Avalista

18 de dezembro de 2024.

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL E ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM QUATRO SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

I – PARTES

Pelo presente instrumento, de um lado,

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 46.568.827/0001-05, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”);

de outro lado,

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S2, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, na qualidade de titular da totalidade das Notas Comerciais, abaixo definidas (“Titular das Notas Comerciais” ou “Securitizadora”),

E, ainda, na qualidade de avalista:

RICARDO CIARCIA RAMIRES, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 22.818.649-3 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 165.866.198-23, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.416-000 (“Ricardo” ou “Avalista”).

Sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e o Avalista doravante denominados em conjunto como “Partes” e individual e indistintamente como “Parte”;

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Emissão”, “Notas Comerciais” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do Art. 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“Lei nº 14.195”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

1.1. O presente Termo de Emissão é firmado com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 17 de dezembro de 2024, na qual foram deliberadas **(i)** as condições da Emissão; **(ii)** a vinculação das Notas Comerciais aos CRI (conforme abaixo definidos); **(iii)** a autorização aos diretores da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a este Termo de Emissão; e **(iv)** a constituição da garantia de **(a)** Cessão Fiduciária (abaixo definida); e **(b)** de Alienação Fiduciária de Imóveis (abaixo definida), descritas nos termos do item 4.10 abaixo (“Reunião de Sócios da Emitente” ou “Ato Societário”).

CLÁUSULA II - REQUISITOS

A presente Emissão, será realizada com observância dos seguintes requisitos:

Inexigibilidade de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

Arquivamento do Ato Societário

2.2. O Ato Societário será devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e deverá ser encaminhado para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis após a obtenção do registro.

Constituição e Registro das Garantias

2.3. As Garantias definidas e descritas no item 4.10 adiante serão constituídas: **(i)** mediante **(a)** o registro do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emitente, na qualidade de fiduciante, e a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Cessão Fiduciária”) perante o competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Emitente, em decorrência do início da vigência das alterações promovidas no Art. 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), nos termos do Art. 21, inciso I da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022; e **(ii)** mediante o registro do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emitente, na qualidade de fiduciante, e a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de fiduciária (“Contrato de AF de Imóveis”) perante o competente Cartórios de Registro de Imóveis.

Registro para Colocação e Negociação

2.4. A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para a Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.4.1. As Notas Comerciais não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Objeto Social da Emitente

3.1. A Emitente tem por objeto social “*desenvolver e realizar empreendimento imobiliário na cidade de São Paulo/SP, nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64 e legislação correlata, podendo para tanto, realizar a aquisição de imóvel, a incorporação imobiliária, a promoção, a construção ou a contratação da construção, bem como vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar unidades e as frações ideais de referido empreendimento*”.

Número da Emissão

3.2. O presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais da Emitente.

Valor Total da Emissão, Quantidade de Notas Comerciais e Valor Nominal Unitário

3.3. O valor total da Emissão é de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo **(i)** R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) de Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) de Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) de Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) de Notas Comerciais da 4ª Série.

3.4. Serão emitidas 160.000 (cento e sessenta mil) Notas Comerciais, cada uma com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (abaixo definida), sendo **(i)** 32.000 (trinta e dois mil) Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 32.000 (trinta e dois mil) Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 4ª Série.

3.5. As Notas Comerciais serão integralizadas pela Titular das Notas Comerciais a partir dos recursos oriundos da integralização dos CRI (abaixo definidos) no âmbito da Oferta (abaixo definida).

Número de Séries

3.6. As Notas Comerciais serão emitidas em 4 (quatro) séries.

3.6.1. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, cancelar a emissão da 3ª (terceira) série e da 4ª (quarta) série das Notas Comerciais, desde que as Notas Comerciais da 3ª Série e/ou as Notas Comerciais da 4ª Série não tenham sido integralizadas pela Titular das Notas Comerciais e, adicionalmente, o anúncio de início da oferta pública de distribuição dos CRI da 3ª Série e/ou dos CRI da 4ª Série não tenham sido divulgados.

Destinação dos Recursos

3.7. Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, para o pagamento de custos incorridos na construção, reforma e/ou aquisição do empreendimento imobiliário identificado no Anexo II deste Termo de Emissão (“Empreendimento Alvo”), conforme cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II deste Termo de Emissão (“Destinação Futura” ou “Destinação dos Recursos”).

3.7.1. A Emitente deverá comprovar, semestralmente, a Destinação dos Recursos mediante a disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, de relatório nos termos do modelo constante do Anexo III (“Relatório”), acompanhado dos (i) Relatórios de Medição (conforme abaixo definido) de obras elaborados pelo Medidor de Obras (conforme abaixo definido); (ii) do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre; (iii) de cópia das notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais; e (iv) comprovantes de pagamentos (“Documentos Comprobatórios”), sendo certo que o primeiro Relatório deverá ser entregue até 30 de junho de 2025.

3.7.2. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II deste Termo de Emissão, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Emissão, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI (conforme definidos no Termo de Securitização); e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de resgate antecipado dos CRI (conforme abaixo definido).

3.7.3. A Emitente deverá alocar, na forma disposta no item 3.7 acima, os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou no caso de Resgate Antecipado Facultativo, a Emitente permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Nota Comercial até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente nesta Nota Comercial, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário

dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.8. Qualquer eventual inclusão de novos empreendimentos na lista dos Empreendimentos Alvo dependerá de prévia e expressa aprovação com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares de CRI em circulação presentes em Assembleia Geral, conforme procedimento indicado no Termo de Securitização (abaixo definido) e deverá ser procedida de aditamento a este Termo de Emissão e de aditamento ao Termo de Securitização (abaixo definido), bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da Assembleia Geral mencionada acima.

3.9. Em caso de inclusão de novos empreendimentos na lista de Empreendimentos Alvo, na forma prevista na Cláusula 3.8 acima, qualquer eventual alteração posterior com relação aos percentuais dos recursos a serem destinados ao(s) Empreendimento(s) Alvo deverá ser notificada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Emissão, de aditamento ao Termo de Securitização (abaixo definido), bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Emitente e pelas demais partes dos documentos da operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI (abaixo definido), desde que a totalidade dos recursos permaneça investida no(s) Empreendimento(s) Alvo.

3.10. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista no item 3.7 acima, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo), ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.11. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3.7 acima. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim

de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.7 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.12. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Emitente se obriga a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora cópia dos contratos que deram origem, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Emitente e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

3.13. O descumprimento das obrigações de destinação de recursos dispostas no item 3.7 acima (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste Termo de Emissão) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, em decorrência da caracterização do descumprimento de obrigação não pecuniária, na forma prevista no item 6.1. deste Termo de Emissão.

3.14. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Notas Comerciais para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI através do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, e nos termos deste Termo de Emissão, e após comprovada a destinação imobiliária do volume total da Emissão, a Emitente ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata o item 3.11 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

3.15. Para fins desta Cláusula III, 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.

3.15.1. Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou

regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

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

3.17. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

3.18. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.19. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

Escriturador das Notas Comerciais

3.20. O escriturador deste Termo de Emissão e das Notas Comerciais é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88

(“Escriturador”), responsável pela escrituração e liquidação das Notas Comerciais, entre outras responsabilidades eventualmente definidas nas normas aplicáveis editadas pela CVM.

Vinculação à Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

3.21. As Notas Comerciais da presente Emissão serão subscritas exclusivamente pela Titular das Notas Comerciais para fins de vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Titular das Notas Comerciais (“CRI”), nos termos Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 60”) e do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Titular das Notas Comerciais e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, a ser coordenada pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente).

3.21.1. Em vista da Operação de Securitização e da vinculação mencionada no subitem 3.21, acima, a Emitente tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Titular das Notas Comerciais, na forma do Art. 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), todos e quaisquer recursos devidos à Titular das Notas Comerciais, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com outros créditos eventualmente detidos pela Titular das Notas Comerciais contra a Emitente.

3.21.2. Em decorrência da Operação de Securitização, o exercício ou a renúncia de todo e qualquer direito, privilégio ou prerrogativa da Titular das Notas Comerciais,

previsto neste Termo de Emissão, será realizado conforme deliberação e orientação dos titulares dos CRI, tomada em assembleia geral realizada conforme os procedimentos previstos no Termo de Securitização, exceto os casos previamente autorizados neste Termo de Emissão.

CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Características Básicas

4.1.1. Local de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.2. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a **(i)** Data da Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série será o dia 18 de dezembro de 2024; **(ii)** Data da Emissão das Notas Comerciais da 2ª Série será o dia 18 de dezembro de 2024; **(iii)** Data de Emissão das Notas Comerciais da 3ª Série será o dia 18 de dezembro de 2024; e **(iv)** Data de Emissão das Notas Comerciais da 4ª Série será o dia 18 de dezembro de 2024 (“Data de Emissão”).

4.1.3. Número da Emissão: a Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais escriturais da Emitente.

4.1.4. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: as Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, e, para todos os fins de direito, a titularidade delas será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.5. Prazo e Data de Vencimento: As **(i)** Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029; **(ii)** Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029; **(iii)** Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de vencimento de 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029; e **(iv)** Notas Comerciais da 4ª Série terão prazo de vencimento de 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária compulsória, resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária antecipada facultativa (“Data de Vencimento”).

4.1.6. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.7. Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas **(i)** 32.000 (trinta e duas mil) Notas Comerciais da 1ª Série, totalizando R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais); **(ii)** 32.000 (trinta e duas mil) Notas Comerciais da 2ª Série, totalizando R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais); **(iii)** 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 3ª Série, totalizando R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) na Data de Emissão; e **(iv)** 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 4ª Série, totalizando R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) na Data de Emissão.

4.1.8. Forma de Subscrição e de Integralização: As Notas Comerciais serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo VI deste Termo de Emissão. As Notas Comerciais serão integralizadas na data de integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a primeira data de integralização (inclusive) ou a última Data de Pagamento dos CRI (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), nas demais Datas de Integralização, sendo que a integralização das Notas Comerciais poderá em diversas datas de integralização, observado o disposto no item 4.7 e seguintes abaixo (“Datas de Integralização”).

4.1.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), aplicado mensalmente, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, de forma que a atualização monetária será incorporada automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado da seguinte forma (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_e = Valor Nominal Unitário na Data de Integralização dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na última data de incorporação de juros,

atualização monetária, ou amortização dos CRI (se houver), ou na última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior a Data de Pagamento da Remuneração e divulgado no mês anterior a Data de Pagamento da Remuneração. (por exemplo, se a Data de Pagamento da Remuneração for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA/IBGE divulgado no mês de “agosto” referente ao número-índice do IPCA/IBGE do mês de “julho”).

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

dup = Número de dias úteis, entre a primeira Data de Integralização dos CRI, a data de incorporação de Juros (se houver) ou a última Data de Pagamento e a data de cálculo (inclusive), sendo “ dup ” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização, dup será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis a título de prêmio.

Dut = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, e a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive) sendo “ dut ” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, considera-se “ dut ” como 21 (vinte e um) Dias Úteis.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

4.1.9.1. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada a última

projeção disponível da variação percentual do IPCA/IBGE, apurada pela ANBIMA e disponibilizada em sua página na rede mundial de computadores, para calcular os valores *pro rata* por dias corridos, procedendo à atualização das Notas Comerciais até a data do evento ou vencimento, inclusive. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação tanto pela Emitente, quanto pela Securitizadora, e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

4.1.9.2. O número índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.1.9.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IPCA/IBGE, será utilizado o Índice Geral de Preço do mercado – IGP-M (“IGP-M”). Caso o IGP-M também tenha sido extinto, sem a indicação de um substituto legal, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI caso a Securitizadora não o faça, deverá convocar, no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, Assembleia Geral para deliberar a respeito do novo índice a ser adotado. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da Assembleia Especial acima prevista, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, comunicará à Emitente o parâmetro substitutivo aprovado pelos titulares dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Notas Comerciais será utilizado, para o cálculo do valor da atualização monetária das Notas Comerciais, a variação percentual correspondente ao último IPCA/IBGE divulgado oficialmente. Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE passará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária das Notas Comerciais, a partir de sua divulgação.

4.1.10. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de **(i)** 10,00% (dez por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 9,00% (nove por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para

as Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** 8,81% (oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 4ª Série, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada conforme a fórmula abaixo (“Remuneração”):

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

i = **(i)** 10,0000, para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 9,0000 para as Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 8,8000 para as Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** 8,8100 para as Notas Comerciais da 4ª Série.

“*dup*” = conforme definido na Cláusula 4.1.9 acima.

4.1.11. Período de Capitalização. Considera-se “Período de Capitalização” o período que se inicia: **(i)** a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização; e **(ii)** em cada Data de Pagamento da Remuneração imediatamente

anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso.

4.2. Pagamento da Remuneração

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão dos CRI, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do presente Termo de Emissão (“Datas de Pagamento da Remuneração” ou, individualmente, “Data de Pagamento da Remuneração”).

Para fins de esclarecimento, considerando que as Notas Comerciais poderão ser integralizadas em diversas Datas de Integralização, o pagamento da Remuneração será devido à Titular das Notas Comerciais apenas com relação às Notas Comerciais devidamente integralizadas.

4.3. Amortização

Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula V e na Cláusula VI abaixo, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado, conforme cronograma estabelecido no Anexo I deste Termo de Emissão (“Amortização”), sem prejuízo da Amortização Extraordinária Compulsória (abaixo definida) na modalidade *cash sweep*, observados os termos do Contrato de Cessão Fiduciária. O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

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

Onde:

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

Vna: Conforme acima definido.

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

4.4. Local de Pagamento e Tributos

4.4.1. Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 97856-2, agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Titular das Notas Comerciais, especificamente designada para depósito dos recursos do patrimônio separado do CRI (“Conta Centralizadora”).

4.4.2. A Emitente será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Notas Comerciais e/ou dos CRI (“Tributos”). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude das Notas Comerciais e pela Titular das Notas Comerciais em virtude dos CRI serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI à época. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão ou no Termo de Securitização, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos.

4.5. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

4.6. Encargos Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

4.6.1. A Emitente obriga-se a pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas neste Termo de Emissão até às 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas, sob pena de incorrer nas penalidades descritas na Cláusula 4.6 acima, sendo que o valor devido será atualizado de acordo com a Cláusula 4.1.9.1.

4.7. Forma de Subscrição e Integralização

4.7.1. As Notas Comerciais serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, nas Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, com a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio (“Preço de Integralização”).

4.7.1.1 Preço de Integralização Líquido. Exclusivamente na primeira Data de Integralização será deduzido do Preço de Integralização pela Titular das Notas Comerciais, por conta e ordem da Emitente (“Deduções”): **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Operação de Securitização, montante que será utilizado pela Titular das Notas Comerciais para pagamento, por conta e ordem da Emitente, dos respectivos prestadores de serviço da Operação de Securitização, nos termos do Anexo VI deste Termo de Emissão; **(ii)** será retido na Conta Centralizadora para fins de constituição do Fundo de Reserva (abaixo definido) que será utilizado pela Titular das Notas Comerciais para pagamento das obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo, sem se limitar, o pagamento de remuneração e/ou amortização dos CRI, em caso de insuficiência de recursos na Conta Centralizadora; **(iii)** será retido na Conta Centralizadora para fins de constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) para pagamento das despesas recorrentes das Notas Comerciais e dos CRI; **(iv)** será retido na Conta Centralizadora para fins de constituição do Fundo de Juros (abaixo definido) que será utilizado pela Titular das Notas Comerciais para pagamento das obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo, sem se limitar, o pagamento de remuneração e/ou amortização dos CRI, em caso de insuficiência de recursos na Conta Centralizadora; e **(v)** o saldo da integralização das Notas Comerciais eventualmente apurado será retido na Conta Centralizadora para fins de constituição do Fundo de Obras (conforme abaixo definido).

4.7.2. As Notas Comerciais serão subscritas pela Titular das Notas Comerciais mediante a formalização do presente Termo de Emissão e a assinatura do respectivo boletim de subscrição, sendo certo que as Notas Comerciais serão integralizadas, pela Titular das Notas Comerciais, em moeda corrente nacional, a partir da liberação dos recursos captados por meio da Oferta e a integralização dos CRI, na Conta Centralizadora, observado o disposto no item 4.7.2.1 abaixo.

4.7.2.1. Para a realização da integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, observadas as retenções decorrentes das Deduções, previstas na Cláusula 4.7.1.1 acima, deverão ser atendidas as seguintes condições, a serem verificadas pela Titular das Notas Comerciais, devendo ser observada a mecânica de liberação de recursos estabelecida na Cláusula 4.7.2.1.1 abaixo (“Condições Precedentes para a Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série”), observada a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização 1ª Série, conforme definida no Termo de Securitização:

Liberação Inicial no montante líquido de até R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), observadas as Deduções acima:

- (i) formalização de todos os Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), com validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (ii) recebimento pela Titular das Notas Comerciais, na qualidade de instituição intermediária líder no âmbito da Oferta, de opinião legal elaborada pelo assessor legal da Operação de Securitização, em termos satisfatórios à Securitizadora, atestando a legalidade validade e exequibilidade dos documentos da Operação de Securitização e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações;
- (iii) conclusão de levantamento de informações e do processo de análise detalhada da *due diligence* da Emitente, Avalista, garantias, em termos satisfatórios à Securitizadora;
- (iv) recebimento pela Securitizadora do questionário de *bringdown due diligence*, devidamente assinado pela Emitente e Avalista;
- (v) na data de integralização dos CRI de 1ª Série, todas as declarações realizadas pela Emitente e Avalista constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e corretas;

- (vi) obtenção do registro da Oferta na CVM e a distribuição de CRI da 1ª Série em montante suficiente para a realização da liberação inicial;
- (vii) comprovação do protocolo para registro do Ato Societário perante a JUCESP;
- (viii) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas da sede da Emitente;
- (ix) comprovação do protocolo para registro do Contrato de AF de Imóveis perante o competente Cartório de Registro de Imóveis; e
- (x) comprovação do protocolo para registro do Contrato de AF de Quotas no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas da sede da Emitente.

Liberação do saldo da integralização das Notas Comerciais da 1ª Série:

- (i) comprovação do registro do Contrato de AF de Imóveis perante o competente Cartório de Registro de Imóveis.

4.7.2.1.1. Os recursos relativos à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série serão liberados, observada a mecânica estabelecida acima, em favor da Emitente, observadas as Deduções indicadas no item 4.7.1.1 acima, em conta corrente de titularidade da Emitente, de movimentação restrita, conforme orientações conjuntas da Emitente e da Titular das Notas Comerciais mantida junto ao banco depositário a ser aberta posteriormente pela Emitente e informada a Titular das Notas Comerciais, sendo que o presente Termo de Emissão será aditado para inclusão dos dados bancários, sem a necessidade de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI.

4.7.2.2. Para a realização da integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, deverão ser atendidas as seguintes condições, a serem verificadas pela Titular das Notas Comerciais (“Condições Precedentes para a Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série”):

Liberação Inicial no montante necessário para pagamento da outorga onerosa a ser paga no âmbito da aprovação dos projetos do Empreendimento:

- (i) a comprovação do valor a ser pago a título de outorga onerosa conforme indicado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio da emissão do competente “*Comunique-se*”, na forma da Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (“Outorga”); e
- (ii) a não ocorrência ou não verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.

Liberação do saldo da integralização das Notas Comerciais da 2ª Série:

- (i) a comprovação do pagamento da Outorga, com utilização dos recursos decorrentes da liberação parcial dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais da 2ª Série;
- (ii) a comprovação da obtenção do registro de incorporação do Empreendimento; e
- (iii) a não ocorrência ou não verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.

4.7.2.2.1. Os recursos relativos à integralização das Notas Comerciais da 2ª Série serão liberados, observada a mecânica estabelecida acima, em favor da Emitente na conta corrente nº 18359-8, agência 0085, do Banco Bradesco (“Conta de Livre Movimentação”).

4.7.2.3. Para a realização da integralização das Notas Comerciais da 3ª Série, deverão ser atendidas as seguintes condições, a serem verificadas pela Titular das Notas Comerciais (“Condições Precedentes para a Integralização das Notas Comerciais da 3ª e 4ª Séries”):

- (i) a comprovação da aprovação do projeto de incorporação imobiliária do Empreendimento, junto os órgãos competentes da Prefeitura Municipal de São Paulo, incluindo departamentos ou autarquias de fiscalização e monitoramento ambiental, com a emissão do competente alvará para construção (“Aprovação Municipal”);

- (ii) a comprovação da obtenção do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento, conforme atestado na matrícula atualizada do respectivo imóvel (“Aprovação Registral” e, em conjunto com a Aprovação Municipal, a “Aprovação do Projeto”);
- (iii) o recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, de notificação da Emitente, comprovando a não contratação de financiamento bancário do Empreendimento sob a modalidade de plano empresário, apoio à produção ou outra modalidade aplicável;
- (iv) a não ocorrência ou não verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e
- (v) o envio de notificação da Devedora formalização a opção pela não contratação de Plano Empresário pela Devedora.

4.7.3. Os recursos relativos à integralização das Notas Comerciais da 3ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série serão retidos, pela Titular das Notas Comerciais (após o recebimento dos valores da integralização dos CRI na Conta Centralizadora), no Fundo de Obras e serão liberados em favor da Emitente conforme avanço das obras do Empreendimento Alvo, nos termos previstos neste Termo de Emissão.

4.8. Repactuação

Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais.

4.9. Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas Comerciais.

4.10. Garantias

4.10.1. Para assegurar o cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pelo Avalista por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e pelo Avalista nos demais Documentos da Operação, o que inclui

o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** de qualquer outro montante devido pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização); **(v)** de qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e **(vi)** de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas (conjuntamente, as “Garantias”): **(a)** garantia fidejussória em formato de aval, constituída pelo Avalista nos termos dispostos neste Termo de Emissão (“Aval”); **(b)** cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento a ser desenvolvido pela Emitente, denominado provisoriamente “*Casa di Sirena São Paulo*”, nos imóveis objeto das Matrículas de nº 19.233, 19.234, 19.139, 103.054, 12.794, todas do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis” e “Unidades”, respectivamente), conforme estipulados em cada contrato de promessa de venda e compra e/ou de venda e compra definitiva, com cada respectivo adquirente (“Adquirente”), incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Venda”); e **(2)** de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do resultado líquido da eventual exploração hoteleira das Unidades em estoque da Emitente (para fins de esclarecimento: as Unidades de propriedade da Emitente e não objeto de alienação a

terceiros), conforme estipulados no competente instrumento a ser celebrado pela Emitente com a competente administradora hoteleira, a ser definida (“Administradora Hoteleira”) para formalizar as regras da exploração hoteleira de cada Unidade em estoque e as obrigações de pagamento pela Administradora Hoteleira, incluindo o pagamento principal devido pela Administradora Hoteleira à Emitente, na forma e prazos estabelecidos no referido instrumento para a respectiva Unidade em estoque, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira” e, em conjunto, com os Créditos Fiduciários – Venda, os “Créditos Fiduciários” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(c)** a alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Contrato de AF de Imóveis (“Alienação Fiduciária de Imóveis”); **(e)** a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais de emissão da Emitente, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de AF de Quotas”) **(f)** o Fundo de Reserva; **(g)** o Fundo de Juros; **(h)** o Fundo de Despesas; e **(i)** o Fundo de Obras.

4.10.1.1. Nos termos do item 1.4 do Contrato de Cessão Fiduciária e do item 4.10.6 abaixo, após a constituição do primeiro Crédito Fiduciário – Venda será contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia CEP 04-554-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46, empresa especializada em administração de créditos imobiliários (“Agente de Monitoramento”), que deverá enviar, mensalmente, **(i)** a partir primeira constituição dos Créditos Fiduciários – Venda e/ou dos Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira, à Titular das Notas Comerciais, um relatório de acompanhamento dos Créditos Fiduciários (“Relatório de Acompanhamento de Créditos Fiduciários”); e **(ii)** o Relatório de Monitoramento (conforme abaixo definido), nos termos e prazos estabelecidos no item 4.10.6 abaixo. O Agente de Monitoramento contratado com recursos do patrimônio separado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização. O Agente de Monitoramento será responsável pela realização da verificação dos pagamentos dos Créditos Fiduciários, assim como eventuais inadimplementos, observadas as disposições dos respectivos compromissos de compra e venda de unidades autônomas e as disposições legais e regulamentares.

4.10.1.2. A Emitente obriga-se a apresentar informações complementares e esclarecimentos com relação ao Relatório de Acompanhamento de Créditos Fiduciários e do Relatório de Monitoramento (abaixo definido), dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação da Titular das Notas Comerciais, do Agente de Monitoramento ou do Agente Fiduciário dos CRI, acompanhados dos documentos competentes.

4.10.1.3. As Partes reconhecem que previamente ao registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, perante o competente cartório de registro de imóveis, é necessária a regularização dos Imóveis, conforme procedimentos a serem adotados pelo Agente de Regularização, incluindo a retificação das descrições de áreas dos Imóveis, abertura de matrículas para os Imóveis objeto de transcrições, finalização do processo de investidura e lavratura de competentes escrituras públicas (“Procedimento de Regularização”). Neste sentido, a Emitente obriga-se a:

- (i) enviar mensalmente, até o dia 15 (quinze) de cada mês, relatório sobre o andamento do Procedimento de Regularização, conforme reporte do Agente de Regularização, incluindo a opinião legal do Agente de Regularização sobre o andamento regular do Procedimento de Regularização; e
- (ii) enviar semestralmente, a partir da Data de Emissão, reporte sobre situação fiscal e de distribuições judiciais dos antigos proprietários dos Imóveis, em atualização parcial da auditoria jurídica de aquisição dos Imóveis realizada pelo Agente de Regularização.

4.10.1.4 Durante o período do Procedimento de Regularização e até o efetivo registro da totalidade da Alienação Fiduciária de Imóveis, a **GIP XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Sala XXI, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.573.656/0001-02 (“Garantidora Cobertura”) constituiu a alienação fiduciária dos os imóveis objeto das Matrículas de nº 84.759 e 18.043 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, constituída pela Garantidora Cobertura, e o Avalista constitui a alienação fiduciária do imóvel objeto da Matrícula de nº 277.194, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, durante o período do Procedimento de Regularização, a qual será liberada pela

Securitizadora após a apresentação, pela Emitente, das matrículas atualizadas dos Imóveis com a averbação do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis.

4.10.2. O Avalista comparece ao presente Termo de Emissão, como avalista, principal pagador e solidariamente responsável, de forma irrevogável e irretroatável, pelo pagamento pontual, quando devido (tanto na data de vencimento original, quanto no caso de um Evento de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra data conforme previsto neste Termo de Emissão), nos termos do Artigo 897 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), de todas as Obrigações Garantidas atualmente existentes ou futuras.

4.10.2.1. O Avalista declara ciência de que em caso de inadimplemento da Emitente assumirá a posição de principal pagador e solidariamente responsável à Emitente e à Titular das Notas Comerciais, sem qualquer benefício de ordem. Para fins de esclarecimento, ainda que não gozem de quaisquer exceções, o Avalista, nos termos do artigo 828, I e II, do Código Civil, renuncia, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

4.10.2.2. O Aval permanecerá em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

4.10.2.3. Durante o prazo de vigência deste Termo de Emissão e das Notas Comerciais, o Avalista obriga-se a pagar todos os valores que forem comprovadamente devidos à Titular das Notas Comerciais, em até 10 (dez) Dias Úteis contado a partir de comunicação, por escrito, enviada pela Titular das Notas Comerciais ao Avalista, na forma prevista na Cláusula 9.1 abaixo, informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas.

4.10.2.4. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelo Avalista e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido, conforme previsto neste Termo de Emissão.

4.10.2.5. Caso o Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval nos prazos aqui estabelecidos, o Avalista ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, incidindo sobre o valor não pago, desde a data do inadimplemento pela Emitente até a data do seu efetivo pagamento, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora, devidos nos termos deste Termo de Emissão.

4.10.2.6. O Avalista se sub-rogará no crédito detido pela Titular das Notas Comerciais contra a Emitente na proporção das Obrigações Garantidas que tiverem honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Titular das Notas Comerciais, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea “a” da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

4.10.2.7. O Aval poderá ser executado e exigido pela Titular das Notas Comerciais, agindo conforme o disposto neste Termo de Emissão, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

4.10.2.8. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente será admitida ou invocada pelo Avalista com o fim destas escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular das Notas Comerciais no âmbito deste Termo de Emissão.

4.10.2.9. O Aval entrará em vigor na data deste Termo de Emissão, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

4.10.2.10. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Titular das Notas Comerciais, dos prazos para execução do Aval não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.10.2.11. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que o Avalista é relacionado ao Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

4.10.3. Fundo de Reserva. Será constituído na Conta Centralizadora, por meio de retenção de parcela do Preço de Integralização, inicialmente no valor de R\$766.000,00 (setecentos e sessenta e seis mil reais) para formação do fundo de reserva (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva” e “Fundo de Reserva”, respectivamente), que será utilizado prioritariamente para pagamento das obrigações pecuniárias das Notas Comerciais e dos CRI.

4.10.4. Fundo de Juros Será constituído na Conta Centralizadora, por meio de retenção de parcela do Preço de Integralização, inicialmente no valor de R\$1.531.000,00 (um milhão quinhentos e trinta e um mil reais) para formação do fundo de juros (“Valor do Fundo de Juros” e “Fundo de Juros”, respectivamente), que será utilizado prioritariamente para pagamento das obrigações pecuniárias das Notas Comerciais e dos CRI.

4.10.5. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído na Conta Centralizadora, por meio de retenção de parcela do Preço de Integralização, inicialmente no valor de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) (“Fundo de Despesas”) e deverá, durante todo o prazo de duração dos CRI, ser equivalente a R\$70.000,00 (setenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), conforme verificação mensal a ser realizada pela Titular das Notas Comerciais no segundo Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento da Remuneração do mês da competente verificação (“Data de Verificação”), a partir da Data de Integralização dos CRI.

4.10.6. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído e/ou recomposto por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, do saldo dos recursos da integralização das Notas Comerciais da 3ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série e dos Créditos Fiduciários, nos termos deste Termo de Emissão e sua complementação poderá ser realizada, adicionalmente, com os excedentes da Cascata de Pagamentos (conforme estabelecida no Termo de Securitização).

4.10.6.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento Alvo, com os devidos pagamentos feitos obrigatoriamente conforme emissão de notas fiscais de fornecedores e empreiteiros, ao qual o Fundo de Obras está vinculado, sendo, portanto, proibido, qualquer retirada de conta corrente sem a respectiva comprovação de nota fiscal.

4.10.6.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Emitente por meio de liberações (“Liberação do Fundo de Obras”), e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento no mês de emissão do relatório de medição de evolução das obras do Empreendimento Alvo, bem como

de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, incluindo materiais e equipamentos comprados e estocados no Empreendimento, em seu almoxarifado, ou local semelhante no próprio Empreendimento, a ser elaborado e entregue pela **PLATAFORMA TRINUS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00 (“Medidor de Obras”) à Titular das Notas Comerciais (“Relatório de Medição”), de acordo com o cronograma de obras a ser elaborado pela Emitente após a Aprovação do Projeto o qual será validado pelo Medidor de Obras e incorporado a este Termo de Emissão por meio de aditamento, que poderá ser realizado com dispensa da aprovação dos Titulares dos CRI. Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Liberação do Fundo de Obras.

4.10.6.3. As Liberações do Fundo de Obras, apenas caso a Devedora opte pela não contratação do Plano Empresário, ocorrerão em periodicidade mensal com um mês de antecedência do previsto para seu uso nas obras do empreendimento e aquisição de material, conforme o cronograma de obras a ser incorporado a este Termo de Emissão nos termos da Cláusula 4.10.6.2 acima, por meio de depósito na Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, de que:

- (i) o Relatório de Medição aplicável foi entregue à Titular das Notas Comerciais;
- (ii) os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da Liberação do Fundo de Obras imediatamente anterior (se aplicável) foram entregues à Titular das Notas Comerciais;
- (iii) eventual atraso físico de obra apontado em Relatório de Medição do Agente de Monitoramento, não é superior a 15% (quinze por cento) ou 90 (noventa) dias, o que for inferior, levando-se em consideração o cronograma de obras indicado pelo Medidor de Obras no Relatório de Medição;
- (iv) eventual variação de desvio de custo de obra orçado não ultrapassa 15% (quinze por cento) de “estouro” do custo de obra, assim como o desvio em curva física prevista não ultrapassa os 15% (quinze por cento) de atraso ou 90 (noventa) dias, conforme indicado no Relatório de Medição, levando-

se em consideração o cronograma de obras indicado pelo Medidor de Obras no Relatório de Medição;

(v) a variação entre o percentual físico medido pelo Agente de Monitoramento (acumulado) e o gasto acumulado – incorrido (regime Caixa) também apontado em Relatório de Medição, é menor ou igual a 15% (quinze por cento), levando-se em consideração o cronograma de obras indicado pelo Medidor de Obras no Relatório de Medição.

4.10.6.4. A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

4.10.6.5. A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Emitente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Titular das Notas Comerciais e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

4.10.6.6. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento Alvo, conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no respectivo Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.

4.10.6.7 Excepcionalmente após a Aprovação do Projeto, será realizado o adiantamento único dos recursos do Fundo de Obras para aquisição de serviços e matérias para entrega futura no montante líquido de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) (“Liberção Inicial do Fundo de Obras”), condicionado à comprovação pela Emitente à Securitizadora e ao Medidor de Obras a descrição dos materiais e/ou serviços pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas (caso já emitidas) e/ou o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços (caso já celebrados), sendo certo que o Medidor de Obras deverá verificar a utilização dos recursos da Liberação Inicial do Fundo de Obras até a próxima Data de Medição. O valor da Liberação Inicial do Fundo de Obras será deduzido do Fundo de Obras deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que

impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos da Liberação Inicial do Fundo de Obras realizada em favor da Emitente.

4.10.7. Caso o Fundo de Despesas encontre-se, a qualquer tempo e por qualquer razão, em determinada Data de Verificação, abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, respectivamente e conforme o caso, a Titular das Notas Comerciais deverá **(i)** utilizar os recursos decorrentes do fluxo de pagamento dos Créditos Fiduciários para a recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso, até o valor do Fundo de Despesas, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização; e **(ii)** caso o fluxo dos Créditos Fiduciários não seja suficiente para a recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso, notificar à Emitente para realizar a recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso. Nesta hipótese, a Emitente deverá realizar o depósito, na Conta Centralizadora, do montante necessário para recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso, indicado pela Titular das Notas Comerciais, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de recebimento da referida notificação pela Emitente.

4.10.7.1. A Emitente e o Avalista têm ciência e concordam que o Fundo de Reserva, o Fundo de Juros e o Fundo de Despesas representam garantia de liquidez constituída em favor dos titulares dos CRI para suprir eventos de falta de recursos para pagamento das despesas recorrentes dos CRI e das obrigações pecuniárias dos CRI. Sendo assim, não poderão a Emitente e o Avalista, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem as obrigações assumidas no Termo de Securitização ou neste Termo de Emissão com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, no Fundo de Juros e no Fundo de Despesas, ou mesmo comandar a Titular das Notas Comerciais que utilize os recursos lá existentes em substituição ao cumprimento de determinada obrigação atribuída à Emitente e ao Avalista.

4.10.7.2. As Partes declaram ciência de que o Fundo de Juros e o Fundo de Reserva deverão ser utilizados prioritariamente para pagamento das obrigações pecuniárias das Notas Comerciais e dos CRI e não serão objeto de recomposição e, adicionalmente, caso a Emitente não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, na forma prevista no item 4.10.7 acima. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Emitente, e sujeitará a Emitente às mesmas penalidades de qualquer

inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

4.10.7.3. Caso sejam verificados recursos excedentes no Fundo de Reserva, no Fundo de Juros e no Fundo de Despesas, nas respectivas Datas de Verificação, o montante que superar o Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverá ser liberado pela Titular das Notas Comerciais à Emitente, na Conta de Livre Movimentação, desde que seja verificado o enquadramento da Razão de Garantia (conforme abaixo definida).

4.10.8. Será formado um fundo de investidura, com retenção de R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) do montante a ser liberado à Emitente em decorrência da integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, que permanecerá retido na Conta Centralizadora e será liberado exclusivamente para pagamento do montante necessário para a conclusão do processo administrativo 6021.2021/0032250-6, em trâmite perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, Estado de São Paulo, que consiste em pedido de aquisição por investidura do imóvel objeto da matrícula 12.764, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, apresentado por Georgia Montellato Franco do Amaral e Paulo Franco do Amaral (“Investidura” e “Fundo de Investidura”).

4.10.8.1. Os recursos do Fundo de Investidura serão liberados pela Securitizadora à Emitente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da determinação de pagamento do montante da Investidura em favor da Prefeitura Municipal de São Paulo, sendo que eventual saldo apurado no Fundo de Investidura será utilizado conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.

4.10.9. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva, no Fundo de Juros, no Fundo de Obras, no Fundo de Investidura e no Fundo de Despesas poderão ser investidos em **(i)** títulos públicos; **(ii)** títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e/ou **(iii)** fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”). Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos deste item deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos

dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Titular das Notas Comerciais. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Emitente. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o patrimônio separado dos CRI, livres de quaisquer impostos. A Titular das Notas Comerciais 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. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

4.10.9.1. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, no Fundo de Juros, no Fundo de Obras (caso existente) e no Fundo de Despesas, a Titular das Notas Comerciais deverá transferir os referidos recursos líquidos de tributos, taxas e encargos, para a conta de livre movimentação de titularidade da Emitente, a ser oportunamente indicada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Securitizadora do termo de quitação dos CRI emitido Agente Fiduciário dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

4.10.10 Plano Empresário. A Devedora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a contratação de financiamento, perante instituição financeira de primeira linha (i.e. Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco Safra S.A., Caixa Econômica Federal), sob a modalidade de plano empresário, para financiamento das obras de desenvolvimento do Empreendimento (“Plano Empresário”).

4.10.10.1. As Partes reconhecem que os termos e condições do Plano Empresário exigirão a constituição de determinadas garantias que, tipicamente, envolvem os ativos que são objeto das Garantias das Notas Comerciais.

4.10.10.2. Nesse sentido, a Securitizadora desde já concorda em liberar das Garantias constituídas para a Operação os ativos que a instituição financeira credora do respectivo Plano Empresário demande que sejam constituídos como garantia do referido Plano Empresário, sempre e quando não represente descumprimento de qualquer obrigação (pecuniária ou não pecuniária) da Devedora assumida nos

Documentos da Operação, devendo ser, adicionalmente, constituída sobre as respectivas Garantias liberadas, o ônus de segundo grau, caso aplicável.

4.10.10.3. As Partes concordam, no entanto, que a liberação acima prevista está sujeita a determinadas condições estabelecidas abaixo que devem ser observadas pela Devedora e respectivos Garantidores, no momento da liberação das Garantias, durante a vigência do respectivo Plano Empresário e após a quitação do respectivo Plano Empresário, conforme aplicável: **(i)** serão liberadas única e exclusivamente as Garantias exigidas pelo respectivo Plano Empresário. Para fins de clareza, as Partes desde já reconhecem que qualquer ativo não exigido pelo Plano Empresário como não será liberado e permanecerá como Garantia da Operação; e **(ii)** em caso de liberação deverá ser constituído o ônus em segundo grau, caso aplicável à referida Garantia e/ou não vedado pelo Plano Empresário.

4.10.10.4. Se por ocasião da contratação do respectivo Plano Empresário, por exigência do agente financeiro do Plano Empresário, as Partes não chegarem a um acordo quanto às Garantias que serão mantidas para a Operação, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado facultativo das Notas da respectiva Série para quitação total do valor devido em relação à essa Série, sem a incidência de qualquer indenização ou penalidade.

4.10.11. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora, por meio de envio de notificação, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência de 20 (vinte) dias corridos, em relação à data prevista para a celebração do respectivo Plano Empresário para informar quais serão os ativos exigidos como garantia do referido plano e que, portanto, serão liberados das Garantias da Operação. Essa comunicação deve contar cópia da versão final da minuta dos instrumentos de formalização do respectivo Plano Empresário.

4.10.11.1. Os ativos liberados das Garantias da Operação para que sejam constituídos como garantia do respectivo Plano Empresário deverão, quando possível, ser reconstituídos como Garantia da Operação, que não tenham sido solicitados (ou limitados) pelo Plano Empresário, que estejam livres e desonerados durante a vigência e após a quitação do Plano Empresário.

4.10.11.2. Uma vez liberada a Alienação Fiduciária de Imóveis, em benefício do Plano Empresário, a Devedora terá a obrigação de constituir hipoteca em 2º (segundo) grau sobre os Imóveis liberados, em benefício da Securitizadora, para assegurar o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas. A respectiva escritura de hipoteca

deve ser lavrada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis e deverá estar efetivamente registrada no competente cartório de registro de imóveis no prazo estipulado entre as Partes no referido instrumento.

4.10.11.3. Uma vez realizada a comunicação prevista na Cláusula 4.10.10 acima, as Partes deverão preparar aditamentos aos Documentos da Operação para refletir o disposto acima.

4.10.11.4. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora a respeito da celebração dos instrumentos de formalização do respectivo Plano Empresário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida celebração, e devem incluir, nessa comunicação, cópia de todos os instrumentos que formalizaram a contratação do Plano Empresário.

4.10.11.5. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora a respeito da quitação do respectivo Plano Empresário em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida quitação.

4.10.11.6. Uma vez quitado o Plano Empresário, se existirem ativos livres e não englobados pelas garantias remanescentes ou em segundo grau indicadas acima, as Partes deverão celebrar os contratos de garantia necessários para constituir esses ativos em Garantia da Operação, usando como modelo os mesmos contratos de garantia celebrados nesta data. Essa celebração deverá ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis contados da quitação do Plano Empresário.

4.12. Publicidade

Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Titular das Notas Comerciais, deverão ser obrigatoriamente comunicados de forma direta e individual pela Emitente, por meio físico ou eletrônico, em ambos os casos com aviso ou comprovante de recebimento, para os endereços indicados no item 9.1 abaixo.

CLÁUSULA V – RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA ANTECIPADA FACULTATIVA, AQUISIÇÃO FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

5.1.1. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Titular das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, a qualquer momento desde a Data de Integralização dos CRI, desde que a Emitente esteja adimplente com as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão (“Resgate Antecipado Facultativo Total”).

5.1.2. O valor a ser pago à Titular das Notas Comerciais e, conseqüentemente, aos titulares dos CRI, em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do pagamento do resgate; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI e à Operação de Securitização.

5.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser precedido de notificação por escrito enviada pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total (“Notificação do Resgate Antecipado Facultativo Total”). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá conter: **(i)** a data pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo Total; **(ii)** e a solicitação de indicação do valor do pagamento devido à Titular das Notas Comerciais, nos termos do item 5.1.3 acima, a ser calculado e disponibilizado pela Securitizadora; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.4. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.2. Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa

5.2.1. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, qual seja 18 de dezembro de 2024, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Notas Comerciais em circulação,

limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa”), sendo certo que, nesta hipótese, a Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ocorrer em uma Data de Pagamento.

5.2.2. O valor a ser pago à Titular das Notas Comerciais em razão da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do pagamento da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva amortização; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Securitização e dos documentos relacionados aos CRI e à Operação de Securitização.

5.2.2.1. Na hipótese de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, caso os valores pagos antecipadamente não sejam amortizados linearmente em relação a todas as parcelas remanescentes das Notas Comerciais, a Titular das Notas Comerciais deverá **(i)** elaborar nova curva de amortização para atualização da curva constante do Anexo I deste Termo de Emissão; e **(ii)** celebrar o competente aditamento a este Termo de Emissão para substituição da tabela constante do Anexo I deste Termo de Emissão e do Anexo II do Termo de Securitização, independentemente de aprovação prévia pelos titulares dos CRI.

5.2.3. A Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito enviada pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da pretendida para a realização do pagamento da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa (“Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa”). A Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá conter: **(i)** a data pretendida para a realização da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, que obrigatoriamente deverá ser uma Data de Pagamento da Remuneração; **(ii)** o valor do pagamento devido à Titular das Notas Comerciais, nos termos do item 5.2.2 acima; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa.

5.3. Aquisição Facultativa

5.3.1. A Emitente não poderá adquirir as Notas Comerciais em circulação.

5.4. Amortização Extraordinária Compulsória

5.4.1. Após a integralização das Notas Comerciais da 3ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série e a constituição do Fundo de Obras em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor total previsto para a finalização das obras do Empreendimento, conforme indicado pelo Medidor de Obras no Relatório de Medição, a Securitizadora deverá realizar, mensalmente, por conta e ordem da Emitente, a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a amortização extraordinária dos CRI, até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais acrescido da Remuneração, conforme o caso, utilizando-se dos recursos dos Créditos Fiduciários depositados mensalmente na Conta Centralizadora, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, conforme disposição constante do Contrato de Cessão Fiduciária (“Amortização Extraordinária Compulsória – Cash Sweep”).

5.4.1.1. Caso em determinada medição de obras a Securitizadora identificar que o Fundo de Obras se encontra em patamar inferior a 120% (cento e vinte por cento) do valor total previsto para a finalização das obras do Empreendimento, a Securitizadora deverá interromper a Amortização Extraordinária Compulsória – *Cash Sweep* e direcionar os Créditos Fiduciários, por conta e ordem da Emitente, para a recomposição do Fundo de Obras.

5.4.2. Em caso de descumprimento da Razão de Garantia, a Emitente deverá realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e, por sua vez, a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória dos CRI, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora no montante necessário para o reenquadramento da Razão de Garantia, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Emitente, de comunicação da Securitizadora comunicando o desenquadramento da Razão de Garantia com a indicação do montante necessário a ser amortizado para fins de reenquadramento (“Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento”) e, em conjunto, com a Amortização Extraordinária Compulsória – *Cash Sweep*, a “Amortização Extraordinária Compulsória”).

5.4.2.1. O pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória, nas hipóteses previstas nos itens 5.4.1 e 5.4.2 acima, ocorrerá mensalmente, nas mesmas Datas de Pagamento da Remuneração.

5.5. Resgate Antecipado Compulsório Total

5.5.1. A Emitente deverá realizar o resgate antecipado compulsório da totalidade das Notas Comerciais após a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada nos termos do Termo de Securitização, em decorrência da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (“Resgate Antecipado Compulsório Total”).

5.5.2. O pagamento do Resgate Antecipado Compulsório Total deverá ser realizado pela Emitente dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido, no montante equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA VI – VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto neste Termo de Emissão, as obrigações da Emitente constantes dos instrumentos relacionados à Emissão e às Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial da Titular das Notas Comerciais para a Emitente neste sentido, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

- (i)** descumprimento pela Emitente e/ou pelo Avalista de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas neste Termo de Emissão e/ou nos outros documentos atrelados a esta Emissão, não sanada no prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados seu inadimplemento, independente do recebimento pela Emitente de notificação encaminhada pela Titular das Notas Comerciais neste sentido;

- (ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (iii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade deste Termo de Emissão, dos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização) ou de quaisquer obrigações da Emitente ou do Avalista, oriundas deste Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização);
- (iv) caso a Emitente, qualquer de suas controladas, controladoras ou Afiliadas, e/ou o Avalista pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização);
- (v) descumprimento pela Emitente e/ou pelo Avalista de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas neste Termo de Emissão e/ou nos outros documentos atrelados a esta Emissão, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação encaminhada pela Titular das Notas Comerciais neste sentido;
- (vi) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou o Avalista, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se **(a)** o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emitente ou pelo Avalista; e/ou **(b)** se for cancelado, sanado, suspenso ou sejam prestadas garantias suficientes, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (vii) se for comprovada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Emitente ou do Avalista, contida neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), ou inconsistência ou insuficiência, neste caso, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Titular das Notas Comerciais, a qualquer título, não corrigidas (se passíveis de correção) em 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação de tal falsidade, inconsistência ou insuficiência, atestada por notificação a ser encaminhada pela Titular das Notas Comerciais;

- (viii)** não pagamento, pela Emitente ou pelo Avalista, de decisão arbitral final ou decisão judicial transitada em julgado contra a Emitente ou o Avalista, desde que a Emitente e o Avalista, conforme aplicável, não comprovem à Titular das Notas Comerciais, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o pagamento nos prazos e termos estabelecidos na referida decisão;
- (ix)** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emitente, e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades;
- (x)** arresto, sequestro ou penhora de bens da Emitente e/ou do Avalista cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emitente e/ou pelo Avalista que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (xi)** realização pela Emitente de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu contrato social, com o Termo de Emissão e/ou com os demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Emitente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da realização de referida operação;
- (xii)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças relevantes e necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Emitente de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão;
- (xiii)** existência de decisão judicial por violação, pela Emitente, pelo Avalista e/ou por qualquer de suas controladas ou ainda pelos seus respectivos representantes, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação as Leis nº 9.613, de 3 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o U.S.

Foreign Corrupt Practices Act of 1997 e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”);

- (xiv) autuações da Emitente e/ou do Avalista por quaisquer órgãos governamentais **(a)** se em caráter ambiental, com valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e **(b)** se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, com valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se obtidos os efeitos suspensivos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;
- (xv) alienação, cessão, venda, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso ou qualquer outra forma de oneração, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantias), no todo ou em parte, de qualquer bem ou ativo vinculado às Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes;
- (xvi) caso as Garantias, incluindo, mas não se limitando, os Créditos Fiduciários, venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e não sejam substituídas ou reforçadas em até 30 (trinta) dias da ocorrência de referido evento;
- (xvii) declaração de vencimento antecipado ou não pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou do Avalista, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se a Emitente e o Avalista comprovarem, até os 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Emitente e/ou pelo Avalista;
- (xviii) transformação do tipo societário da Emitente;

- (xix) descumprimento dos termos e obrigações assumidos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), especialmente as obrigações de fornecimento de informações, desde que não sanados no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão;
- (xx) existência, contra a Emitente e/ou o Avalista e/ou qualquer de suas controladas, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; e/ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea “c”, os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Emitente e/ou pelo Avalista e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- (xxi) alteração do contrato social da Emitente que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Emitente em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emitente previstas neste Termo de Emissão;
- (xxii) redução do capital social da Emitente, exceto no de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxiii) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente, sem que haja a prévia autorização da Titular das Notas Comerciais;
- (xxiv) caso ocorra a alteração do controle direto ou indireto da Emitente, sem a prévia e expressa aprovação da Titular das Notas Comerciais;
- (xxv) requerimento de recuperação judicial formulado pela Emitente e/ou qualquer de suas controladas ou controladora, conforme o caso, independente de deferimento do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo ou preparatório que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de

credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emitente ou qualquer de suas controladas ou controladora;

- (xxvi) morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência do Avalista;
- (xxvii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente de qualquer de suas obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização), exceto se previamente autorizado pela Titular das Notas Comerciais;
- (xxviii) caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Titular das Notas Comerciais ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos;
- (xxix) constatação de que a Emitente utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste Termo de Emissão;
- (xxx) descumprimento, pela Emitente, de suas obrigações relacionadas à Destinação dos Recursos da Operação prevista neste Termo de Emissão;
- (xxxi) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição dos Imóveis ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Emitente e/ou qualquer do Avalista obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;
- (xxxii) caso a Emitente não comprove o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo o imóvel objeto da Investidura, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura deste Termo de Emissão, prorrogável por igual período na hipótese de apresentação de exigências pelo competente Cartório de Registro de Imóveis e desde que a Emitente comprove estar cumprindo

diligentemente as referidas exigências, observado que este prazo poderá ser prorrogado caso, ao final do período indicado acima, o Agente de Regularização indique a necessidade de concessão de prazo adicional e sem que a eventual dilação venha a comprometer a viabilidade do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis;

- (xxxiii)** publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa comprometer a liquidez de uma Garantia (ou, ainda os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionadas à uma Garantia), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Emitente e/ou do respectivo garantidor, conforme aplicável, sobre uma Garantia (ou, ainda sobre os bens, ativos e direitos envolvidos ou relacionados à uma Garantia);
- (xxxiv)** caso haja qualquer questionamento da cadeia dominial dos Imóveis que coloque em risco a sua propriedade e/ou os próprios Imóveis;
- (xxxv)** pagamento pela Emitente, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios que não tenha sido informado para a Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da celebração dos documentos de formalização do referido pagamento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios) e/ou em desacordo com as regras do regime de afetação do Empreendimento Alvo, constituído na forma da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xxxvi)** comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Emitente e/ou pelo Avalista em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxvii)** prática, por quaisquer terceiros relacionados a qualquer Controladora, Avalista e/ou à Emitente, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Emitente, de qualquer Controladora e/ou do Avalista em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou

documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Emitente, da ocorrência de tais atos;

(xxxviii) descumprimento da razão de garantia mínima a ser verificada mensalmente, a partir da data de integralização das Notas Comerciais da 3ª Série e sempre em determinada Data de Verificação (observado que a primeira verificação da Razão de Garantia, conforme abaixo definida, será realizada na Data de Verificação imediatamente subsequente à primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série), pela Titular das Notas Comerciais que será equivalente ao quociente entre (“Razão de Garantia”):

Até a Aprovação do Projeto

(a) o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme apurado em laudo de avaliação realizado pela **PLANEP PLANEJAMENTO E PARTICIPACOES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.584.021/0001-43 (“Avaliadora”); e (b) o saldo devedor atualizado do CRI deduzido todo o saldo disponível na Conta Centralizadora, que deverá resultar em percentual de, no mínimo, 140% (cento e quarenta por cento), desde que o desenquadramento não seja sanado pela Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento, prevista no Termo de Emissão.

Para fins de esclarecimento a Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{(\text{Valor dos Imóveis})}{(SD_{CRI} - \text{Fundos})}$$

Onde:

RG_{sd} = Razão de Garantia.

Valor dos Imóveis = Valor de mercado dos Imóveis, apurado em laudo de avaliação produzido pela Avaliadora ou pelo valor de compra dos empreendimentos em Garantia Adicional.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI (considerando o volume integralizado da Emissão).

Saldo de Obras = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do empreendimento.

Fundos = Saldo de recursos retidos na Conta Centralizadora e depositados no Fundo de Reserva, Fundo de Juros, Fundo de Despesas.

Após a Aprovação do Projeto

(a) a soma (1) do valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Fiduciários Elegíveis (abaixo definidos), a ser verificado na Data de Verificação, a ser apurado no Relatório de Acompanhamento disponibilizado pelo Agente de Monitoramento; com (2) com o valor de avaliação das Unidades do estoque não comercializadas, conforme indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária, precificado pelo histórico de vendas do Empreendimento dos últimos 12 (doze) meses; e (b) o saldo devedor atualizado do CRI deduzido todo o saldo disponível na Conta Centralizadora, que deverá resultar em percentual de, no mínimo, 140% (cento e quarenta por cento), desde que o desenquadramento não seja sanado pela Amortização Extraordinária Compulsória – Reenquadramento, prevista no Termo de Emissão.

Para fins de esclarecimento a Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG_{SD} = \frac{(Estoque + Recebíveis VP)}{(SD_{CRI} + Saldo de Obras - Fundo de Obras)}$$

Onde:

RG_{sd} = Razão de Garantia.

Estoque = Unidades do Empreendimento em estoque e de titularidade da Emitente (i.e. não comercializadas com terceiros), precificado pelo histórico de vendas do Empreendimento dos últimos 12 (doze) meses.

Recebíveis VP = Créditos Fiduciários – Venda que estejam adimplentes e sem atrasos superiores a 90 (noventa) dias pelos respectivos devedores, precificados a valor presente pela taxa da Operação.

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI (considerando o volume integralizado da Emissão).

Saldo de Obras = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do empreendimento.

Fundo de Obras = Saldo de recursos depositados no Fundo de Obras.

- (xxxix) caso a Emitente não comprove a obtenção da competente Aprovação do Projeto, dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura deste Termo de Emissão;
- (xl) caso o Agente de Regularização indique, em qualquer dos relatórios mensais, a impossibilidade de conclusão do Procedimento de Regularização; e
- (xli) caso a Garantidora Cobertura não comprove o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis – Cobertura dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, prorrogável uma única vez por igual período.

6.2. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Titular das Notas Comerciais deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do Evento de Vencimento Antecipado, uma assembleia de titulares dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização e na Resolução CVM nº 60, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI. A assembleia de titulares dos CRI a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da convocação, de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

6.2.1. Para fins de acompanhamento, pela Titular das Notas Comerciais, da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente deverá encaminhar a partir da Data de Emissão, semestralmente, declaração atestando a não ocorrência ou ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado.

6.3. Na hipótese de não instalação da assembleia de titulares dos CRI mencionada no item 6.2., acima, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, em primeira ou segunda convocação, não haja quórum suficiente para deliberação, a Titular das Notas Comerciais declarará o vencimento antecipado das Notas Comerciais e exigirá o pagamento no prazo previsto no item 6.5 abaixo.

6.4. Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 14.10 (i) do Termo de Securitização.

6.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido, conforme o caso, **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, o que ocorrer por último até a data do pagamento; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Operação de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação física ou eletrônica a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais à Emitente, realizada com aviso ou comprovação de entrega, para o endereço constante do item 9.1. deste Termo de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, indicados no item 4.6. acima.

CLÁUSULA VII – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

7.1. Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago, a Emitente obriga-se, ainda, a:

- (i)** arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: **(a)** a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3 – Balcão B3”); **(b)** ao registro e a publicação dos atos societários de aprovação da Operação e da constituição das Garantias; **(c)** ao registro deste Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e

Documentos; **(d)** ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus eventuais aditamentos nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis; **(e)** ao registro do Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos; **(f)** as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Titular das Notas Comerciais em função da Operação de Securitização, tais como a securitizadora, Agente Fiduciário, custodiante, agente liquidante, escriturador, assessor legal, e a instituição intermediária contratadas para distribuir os CRI no mercado primário;

(ii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(iii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(iv) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais e desde que haja Notas Comerciais em circulação, as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão, no que for aplicável;

(v) fornecer à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, a partir da Data de Emissão:

(a) anualmente, até o dia 30 de abril de cada ano, **(1)** cópia das demonstrações financeiras auditadas da Emitente referente ao último exercício social, acompanhadas do parecer do auditor independente registrado perante a CVM; e **(2)** declaração firmada por representantes legais da Emitente, na forma de seu contrato social, atestando que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão; e que não foram praticados atos em desacordo com seu contrato social;

(b) anualmente, até 30 de junho de cada ano, no caso do avalista Ricardo, cópia da declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado;

(c) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de reunião

de sócios da Emitente que deva ser divulgada nos termos do Código Civil e que contenha assunto relacionado com a Emissão, com as Notas Comerciais e/ou com a Titular das Notas Comerciais;

(d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo registro, cópia eletrônica registrada e arquivada na JUCESP de qualquer alteração do contrato social da Emitente;

(e) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência **(1)** de qualquer dos eventos indicados no item 6.1., acima; ou **(2)** de qualquer ato ou fato que possa causar a interrupção ou suspensão das atividades da Emitente e/ou alterar a capacidade financeira do Avalista; e

(f) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridade competente, qualquer informação que venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário dos CRI, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos do Termo de Securitização e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021. Caso não seja possível o envio dos documentos ao Agente Fiduciário dos CRI no prazo indicado, a Emitente se compromete a enviá-los no menor prazo possível, desde que tal atraso seja justificado pela Emitente.

(vi) cumprir, e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (“Controlada”) pela Emitente cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(vii) observar a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado **(a)** por existência de sentença transitada em julgado contra a Emitente em razão de tal

inobservância ou incentivo ou **(b)** pela inclusão da Emitente em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

(viii) cumprir e fazer com que suas Controladas, e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emitente), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, devendo: **(a)** se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(b)** adotar as providências necessárias para que a Emitente, suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Emitente e/ou suas controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e **(c)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Titular das Notas Comerciais;

(ix) manter, assim como suas Controladas, em dia 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;

(x) obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Controladas mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu contrato social, este Termo de Emissão e com os demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte;

(xii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão e à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 14.195, à Lei nº 14.430 e à Resolução CVM nº 60, que lhe forem aplicáveis;

(xiii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes deste Termo de Emissão ou dos demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial possa afetar a capacidade da Emitente em cumprir suas obrigações previstas neste Termo de Emissão ou nos respectivos documentos da Operação de Securitização, deverá informar tal acontecimento à Titular das Notas Comerciais, em cópia ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contado de sua ciência;

(xiv) caso a Emitente seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Termo de Emissão, a Emitente obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;

(xv) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente e/ou a ela atribuída neste Termo de Emissão ou nos documentos à Operação de Securitização;

(xvi) manter participação ou sobre o Empreendimento Alvo até que comprovada, pela Emitente, a integral utilização dos recursos destinados à alocação no respectivo Empreendimento Alvo;

(xvii) adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social;

(xviii) não celebrar, contratar ou tomar qualquer mútuo ou qualquer forma de endividamento, exceto com relação a possibilidade de emissão de contratos de investimento coletivo hoteleiro e a realização de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022 (“CIC Hoteleiro”);

(xix) não realizar a permuta das Unidades, exceto se pactuado **(a)** que o pagamento em materiais, mão-de-obra ou serviços destinados exclusivamente ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, cuja comprovação deverá ser atestada pelo Agente de Monitoramento; e **(b)** que a baixa do ônus de Alienação Fiduciária sobre a respectiva Unidade permutada será realizada somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas;

(xx) não constituir qualquer sociedade em conta de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Emitente, o Empreendimento Alvo e/ou qualquer garantia que tenha prioridade sobre a presente emissão de Notas Comerciais, ficando desde já autorizada a constituição de sociedade em conta de participação que estipule qualquer forma de pagamento por meio de entrega de Unidades ou participação nos resultados do Empreendimento Alvo, desde que:

(a) não impossibilite ou limite a possibilidade de que todas as Unidades do Empreendimento Alvo sejam objeto da respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis;

(b) o contrato de sociedade em conta de participação tenha previsão expressa de que:

(1) as relações previstas no contrato são subordinadas aos CRI;

(2) por ser objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, a respectiva Unidade pode ser eventualmente excutida, nos termos previstos nos Documentos da Operação;

(3) a liberação das unidades em garantia adicional após a obtenção do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis desde que a Razão de Garantia se mantenha superior a 140%; e

(4) a liberação da respectiva Unidade da garantia de AFI para entrega aos sócios da sociedade em conta de participação apenas ocorrerá após a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas e dos CRI, exceto na hipótese de solicitação de liberação específica de determinada Unidade após a obtenção da finalização das obras do Empreendimento, com a obtenção do competente *Habite-se*, mediante o pagamento do montante equivalente a 100% (cem por cento) do valor de venda forçada correspondente à fração ideal da respectiva Unidade, conforme laudo de avaliação (“Valor Mínimo de Desligamento”).

7.1.1. As Partes acordam que, a partir de maio de 2025, este Termo de Emissão deverá ser aditado para prever a inclusão da **GIP INVEST LTDA.**, sociedade

limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.432.844/0001-89 na qualidade de avalista, formalizando a prestação do Aval nos mesmos termos estabelecidos neste Termo de Emissão, sendo que o competente aditamento deverá ser formalizado até 1º de junho de 2025, sob pena de configuração de descumprimento de obrigação não pecuniária para fins de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado.

7.2 Despesas. As despesas iniciais e as despesas recorrentes abaixo listadas (“Despesas”) serão arcadas exclusivamente pela Emitente, sendo que **(i)** as despesas iniciais serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, do Preço de Integralização; e **(ii)** as despesas recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Emitente, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Emitente:

- (i)** remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
 - (a)** pela emissão dos CRI e estruturação da Oferta, no valor descrito no Anexo VI, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
 - (b)** pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor descrito no Anexo VI, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (c)** o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
 - (d)** o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte

(“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante das CCI e do Termo de Securitização (“Custodiante”), nos seguintes termos:

(a) registro e implantação da CCI: será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. 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;

(b) custódia da CCI: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste Termo, (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, corrigidas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA;

(c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês,

ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e

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

(f) no caso de eventual aditamento da(s) CCI, será devido o valor correspondente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora trabalhada, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no Sistema de Negociação; e

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, no valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contados da primeira data de integralização dos CRI à título de implantação;

(b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, no valor anual de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente, e as demais pagas na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito no item “a” acima será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui eventuais séries adicionais de CRI ou eventuais novos CRI

que venham a ser emitidos no âmbito das respectivas séries de CRI atualmente existente;

(c) no caso de inadimplemento no pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão e, conseqüentemente das Notas Comerciais, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, **(1)** a comentários aos documentos da oferta durante a reestruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(2)** execução de garantias, **(3)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão dos CRI; **(4)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; e **(5)** a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas” à Securitizadora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

(d) o valor devido no âmbito das alíneas acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(h) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emitente, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emitente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emitente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos

devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(i) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17; e

(j) 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 Titulares de CRI, conforme o caso.

(iv) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais parcela única de implantação no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e parcelas anuais, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela anual acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, todas parcelas serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(iv.1) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro *rata die*. (iv.2) Referidas parcelas acima serão atualizadas

anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

(v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual descrito no Anexo VI, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor semestral descrito no Anexo VI, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) taxas e registros na CVM e B3, nos seguintes termos:

- (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);
 - (b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e
 - (g) as taxas e os valores informados nas alíneas acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (vi) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
- (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
 - (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(vii) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(viii) despesas com reestruturação:

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a (1) R\$1.000,00 (um mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora, (2) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Emitente e que também envolvam a Virgo no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação; (3) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*. 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/ME nº 21.760.017/0001-17; e (4) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, mais o custo de auditoria jurídica e financeira da nova carteira;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio

Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por “Reestruturação” para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(ix) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e

similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

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

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

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

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

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

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

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

7.10 Ainda a Emitente obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Emitente serem falsas, incorretas ou inexatas; **(iii)** dos Documentos da Oferta; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Titular das Notas Comerciais do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Titular das Notas Comerciais na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Titular das Notas Comerciais ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Titular das Notas Comerciais definidos nos Documentos da Oferta e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emitente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Titular das Notas Comerciais em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Titular das Notas Comerciais.

7.11 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato

atribuível direta e comprovadamente a Emitente reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

7.12 A obrigação de indenização prevista na Cláusula 7.11 abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo e das Notas Comerciais.

7.13 As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste Termo de Emissão.

7.14 Comercialização das Unidades e Liberação Parcial da Alienação Fiduciária de Imóveis. A Emitente terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas neste item 7.14.

7.14.1. A Titular das Notas Comerciais não será obrigada a comparecer nos instrumentos que formalizem a alienação das Unidades pela Emitente aos Adquirentes, entretanto, a Emitente deve assegurar que os instrumentos de compra e venda ou de promessa de compra e venda, celebrados a partir desta data, contenham as cláusulas e disposições claras e inequívocas de que:

- (i)** A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e
- (ii)** Os Créditos Fiduciários – Venda oriundos do respectivo instrumento celebrado com o competente Adquirente foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora e devem ser pagos diretamente na Conta Centralizadora, incluindo o repasse previsto em eventual contrato de financiamento bancário.

7.14.2. Caso a instituição financeira financiadora dos exija que a Securitizadora celebre o contrato de financiamento como “*interveniente quitante*” para liberação dos recursos de financiamento, a Securitizadora então deverá celebrar o referido contrato

em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que for comunicada para esse fim. A celebração aqui prevista poderá ser feita diretamente pela Securitizadora ou a Securitizadora poderá ser representada por advogados (inclusive contratados, com recursos do Patrimônio Separado), com poderes de representação outorgados pela Securitizadora para tanto, via mandato, sem a necessidade de realização de Assembleia (CRI).

7.14.3. Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades deve necessariamente ser pago na Conta Centralizadora, e o Adquirente deve ter ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

7.14.4 Adicionalmente, a Emitente deve enviar à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento cópia de todos os contratos (incluindo contratos de financiamento) celebrados, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao mês de sua celebração e, caso qualquer um destes não receba as cópias aqui mencionadas, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, qualquer um deles constate que o disposto neste item não foi observado em um determinado contrato (e/ou contrato de financiamento), a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Emitente, sujeito às respectivas consequências previstas neste Termo de Emissão.

7.14.5. Liberação Parcial da Alienação Fiduciária de Imóveis. A Emitente poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóvel que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Emitente deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora, incluindo mediante o depósito pela Emitente, com recursos próprios, do Valor Mínimo de Desligamento da respectiva Unidade com objetivo de realizar a distribuição de lucros de sociedade em conta de participação, sendo que o recebimento aqui mencionado deverá ser atestado pelo Agente de Monitoramento, como condição para a liberação. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta do respectivo Contrato de AFI), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

7.14.6. Alternativamente ao previsto na Cláusula acima, a Emitente poderá requerer a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis que recai sobre determinada Unidade, desde que não tenha ocorrido a contratação do Plano Empresário, sem que haja o pagamento do respectivo Valor Mínimo de Desligamento, nas hipóteses em que sejam atendidos, cumulativa e integralmente, os seguintes critérios:

- (i) o requerimento para liberação deverá ocorrer posteriormente à emissão do Habite-se;
- (ii) a Razão de Garantia, conforme constatada na Data de Verificação imediatamente anterior, deverá ser igual ou superior a 180% (cento e oitenta por cento); e
- (iii) o total de Unidades a serem liberadas nos termos desta Cláusula 7.14.6 não poderá resultar em uma Razão de Garantia inferior a 180% (cento e oitenta por cento).

7.14.7. Adicionalmente às hipóteses previstas acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária da Unidade, a Securitizadora poderá anuir com a liberação, desde que a Securitizadora constate que o contrato de financiamento indica a Conta Centralizadora como única conta destino do respectivo repasse.

7.14.8. Uma vez verificado o cumprimento da condição acima, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóvel, independentemente de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta do respectivo Contrato de AF de Imóveis), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

7.14.9. A totalidade dos recursos de repasse previstos no contrato de financiamento de uma Unidade liberada da Alienação Fiduciária de Imóvel na forma prevista acima deve ser depositada na Conta Centralizadora em até 90 (noventa) dias contados da respectiva liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, prorrogáveis, uma única vez, por igual período, exclusivamente na hipótese em que a Emitente comprove que o

atraso se deu em razão de exigências de Cartórios de Registro de Imóveis e que estão tomando todas as providências para sanar essas exigências.

7.15. Corretagem e RET. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos dos Créditos Fiduciários – Venda correspondentes ao montante necessário para o pagamento, pela Emitente, da respectiva Corretagem e do respectivo RET serão liberados à Emitente, nos termos da Cascata de Pagamentos, sendo certo que, para tanto, a Securitizadora considerará as informações, inclusive os valores, da Corretagem e RET previstas no Relatório de Monitoramento, e não fará qualquer juízo de autenticidade e/ou veracidade das informações recebidas.

7.15.1. Para fins do disposto acima, a Emitente deverá informar ao Agente de Monitoramento, as informações acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades (incluindo a identificação da Unidade, data de pagamento, valor da Corretagem, valor pago etc.), acompanhado do respectivo instrumento contratual de promessa de compra e venda e/ou de compra e venda definitiva, bem como da comprovação do pagamento da Corretagem e do RET.

CLÁUSULA VIII – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DO AVALISTA

8.1. A Emitente e o Avalista declaram e garantem à Titular das Notas Comerciais, no que aplicável for e na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

- (i)** estão devidamente autorizados a celebrar este Termo de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii)** a celebração deste Termo de Emissão, bem como a colocação privada das Notas Comerciais, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emitente e/ou o Avalista sejam parte, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, inclusive decorrente de obrigação de manutenção de determinados índices de endividamento em diversos instrumentos, seja com relação à Emitente e ao Avalista, os quais continuarão atendidos após a emissão das Notas Comerciais; **(b)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente e/ou do Avalista, exceto por aqueles já existentes na presente data e aqueles previstos

neste Termo de Emissão e nos documentos da Operação de Securitização; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(iii) a celebração deste Termo de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente e/ou pelo Avalista;

(iv) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emitente e do Avalista, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(v) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta dos CRI em relação à Emitente e/ou ao Avalista são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(vi) a Emitente e o Avalista estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(vii) não há qualquer ação judicial, inclusive criminal, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emitente e/ou do Avalista, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emitente e/ou no Avalista ou em sua condição financeira;

(viii) a Emitente é uma sociedade limitada devidamente organizada, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;

(ix) este Termo de Emissão constitui, e cada documento a ser entregue nos termos do presente Termo de Emissão constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emitente e/ou do Avalista, exequível de acordo com seus termos e condições, e tal obrigação não está subordinada a qualquer outra dívida da Emitente e/ou do Avalista, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;

(x) nenhum outro registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente e/ou pelo Avalista de suas

obrigações nos termos do presente Termo de Emissão ou das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão, exceto pelos registros disciplinados neste Termo de Emissão;

(xi) a Emitente está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a eles aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos pela Emitente e ou para os quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(xii) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(xiii) não omitiram, ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Titular das Notas Comerciais e, conseqüentemente, os titulares dos CRI;

(xiv) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emitente e/ou pelo Avalista ou, ainda, impostas a eles ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emitente e/ou pelo Avalista, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emitente e/ou o Avalista possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(xv) os documentos e informações fornecidos pela Emitente e/ou pelo Avalista à Titular das Notas Comerciais são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Notas Comerciais e sobre os CRI, com relação aos titulares dos CRI;

(xvi) têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais e a atualização monetária do Valor Nominal;

(xvii) possuem, assim como suas Controladas possuem, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emitente, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(xviii) inexistem, inclusive em relação às Controladas, **(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 item, **(1)** que possa causar um impacto adverso relevante na Emitente e/ou no Avalista; ou **(2)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente este Termo de Emissão ou os demais documentos da Operação de Securitização; e

(xx) cumprem e fazem com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emitente e/ou do Avalista), cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** se abstém 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; e **(b)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Titular das Notas Comerciais.

CLÁUSULA IX – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações

As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão deverão ser encaminhadas por meio físico ou eletrônico para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*”, nos endereços abaixo, quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail, 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.

Para a Emitente:

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Fradique Coutinho, nº 212, conjunto 121, Sala XXII, Pinheiros,

São Paulo – SP

CEP 05.416-000

At.: Ricardo Ciarcia Ramires

Telefone: (11) 98108-3000

E-mail: ramires@gipinvest.com.br

Para a Titular das Notas Comerciais:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,

São Paulo – SP

CEP 05.501-900

At: Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

Para o Avalista

RICARDO CIARCIA RAMIRES

Rua Fradique Coutinho, nº 212, conjunto 121, Pinheiros,

São Paulo – SP

CEP 05.416-000

Telefone: (11) 98108-3000

E-mail: ramires@gipinvest.com.br

9.1.1 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/2hw8a8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

9.1.2 A mudança, tanto pelas Partes, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o

seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

9.2. Dispensa de Realização de Assembleias de Titulares de Notas Comerciais

Considerando que a totalidade das Notas Comerciais desta Emissão serão subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais é dispensada a realização de assembleia geral de titulares das Notas Comerciais para deliberações relacionadas à Emissão. Devendo ser observado que o exercício ou a renúncia de qualquer direito ou prerrogativa da Titular das Notas Comerciais, atribuídos nos termos deste Termo de Emissão, deverão ser realizados conforme orientação prévia e expressa dos titulares dos CRI, conforme deliberação tomada nos termos do Termo de Securitização, exceto para os casos já disciplinados previamente neste Termo de Emissão.

9.3. Renúncia

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

9.4. Custos de Registro

Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, e registro das Garantias nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

9.5. Disponibilização de Informações ao Investidor

A Emitente e o Avalista autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste do lastro, incluindo a cópia das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pelo Emitente e o Avalista nos termos da Cláusula 7.1 acima, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma

pública pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário caso seja decorrente de norma legal, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual, enquanto que a declaração do imposto de renda deverá ser mantida em sigilo, para uso exclusivo da Securitizadora e o Agente Fiduciário.

9.6. Reconhecimento de Recursos

Os recursos remanescentes na Conta Centralizadora podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60.

9.7. Consulta de Dados

A Emitente e o Avalista autorizam 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.

9.8. Lei Aplicável

Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

9.9. Irrevogabilidade

Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

9.10. Independência das Disposições

Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

9.11. Aditamentos

Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada a realização de assembleia de titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; ou **(v)** já estiverem permitidas expressamente neste Termo de Emissão e nos demais documentos relacionados aos CRI, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, exceto na hipótese de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

9.12. Assinatura Eletrônica

As Partes acordam que este Termo de Emissão será assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200- 2, no Decreto 10.278, 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 Termo de Emissão.

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

9.13. Dia Útil

Para fins deste Termo de Emissão, considera-se “Dia Útil” ou “Dias Úteis” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

9.14. Título Executivo Extrajudicial

O presente Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem título executivo extrajudicial, nos termos do Art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil e do Art. 48 da Lei 14.195, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os Arts. 536 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.15. Foro

As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em uma única via eletrônica, dispensada a presença de testemunhas na forma prevista pelo Art. 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de Assinatura do Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Emitente

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Titular das Notas Comerciais

RICARDO CIARCIA RAMIRES

Avalista

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

NOTAS COMERCIAIS DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES

Cronograma de Pagamentos Nota Comercial			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	27/01/2025	0,0000%	NÃO
2	26/02/2025	0,0000%	NÃO
3	26/03/2025	0,0000%	NÃO
4	28/04/2025	0,0000%	NÃO
5	26/05/2025	0,0000%	NÃO
6	26/06/2025	0,0000%	NÃO
7	28/07/2025	0,0000%	NÃO
8	26/08/2025	0,0000%	NÃO
9	26/09/2025	0,0000%	NÃO
10	27/10/2025	0,0000%	NÃO
11	26/11/2025	0,0000%	NÃO
12	26/12/2025	0,0000%	NÃO
13	26/01/2026	0,0000%	NÃO
14	26/02/2026	0,0000%	NÃO
15	26/03/2026	0,0000%	NÃO
16	27/04/2026	0,0000%	NÃO
17	26/05/2026	0,0000%	NÃO
18	26/06/2026	0,0000%	NÃO
19	27/07/2026	0,0000%	NÃO
20	26/08/2026	0,0000%	NÃO
21	28/09/2026	0,0000%	NÃO
22	26/10/2026	0,0000%	NÃO
23	26/11/2026	0,0000%	NÃO
24	28/12/2026	0,0000%	NÃO
25	26/01/2027	0,0000%	NÃO
26	26/02/2027	0,0000%	NÃO
27	29/03/2027	0,0000%	NÃO
28	26/04/2027	0,0000%	NÃO
29	26/05/2027	0,0000%	NÃO
30	28/06/2027	0,0000%	NÃO
31	26/07/2027	0,0000%	NÃO
32	26/08/2027	0,0000%	NÃO
33	27/09/2027	0,0000%	NÃO
34	26/10/2027	0,0000%	NÃO
35	26/11/2027	0,0000%	NÃO
36	27/12/2027	0,0000%	NÃO
37	26/01/2028	0,0000%	NÃO

38	01/03/2028	0,0000%	NÃO
39	27/03/2028	0,0000%	NÃO
40	26/04/2028	0,0000%	NÃO
41	26/05/2028	0,0000%	NÃO
42	26/06/2028	0,0000%	NÃO
43	26/07/2028	0,0000%	NÃO
44	28/08/2028	0,0000%	NÃO
45	26/09/2028	0,0000%	NÃO
46	26/10/2028	0,0000%	NÃO
47	27/11/2028	0,0000%	NÃO
48	26/12/2028	0,0000%	NÃO
49	26/01/2029	0,0000%	NÃO
50	26/02/2029	0,0000%	NÃO
51	26/03/2029	0,0000%	NÃO
52	26/04/2029	0,0000%	NÃO
53	28/05/2029	0,0000%	NÃO
54	26/06/2029	0,0000%	NÃO
55	26/07/2029	0,0000%	NÃO
56	27/08/2029	0,0000%	NÃO
57	26/09/2029	0,0000%	NÃO
58	26/10/2029	0,0000%	NÃO
59	26/11/2029	0,0000%	NÃO
60	26/12/2029	100,0000%	NÃO

ANEXO II
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos

Empreendimento	Proprietário	Matrícula nº	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Possui Habite-se?	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado)	Percentual relativo ao valor total captado na oferta	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI?
Casa di Sirena São Paulo	GIP XXI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	T-19233	13º. RGI	R. Joao Moura, 1414, 05412-003, São Paulo/SP	Não	10.118.932,89	28,91%	R\$11.100.000,00
		T-19234	13o. RGI	R. Joao Moura, 1414, 05412-003, São Paulo/SP	Não	14.444.875,91	41,27%	
		M-19139	13.o RGI	R. Joao Moura,	Não	3.947.772,70	11,28%	

				s/n, 05412- 003, São Paulo/SP				
		M- 10305 4	13o. RGI	R. Joao Moura, 1446, 05412- 003, São Paulo/SP	Não	6.488.418,50	18,54%	
		M- 12764	13o. RGI	R. Joao Moura, s/n, 05412- 003, São Paulo/SP	Não	-	-	

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos

Empreendimento	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento	Gastos já realizados em cada Empreendimento	Valores a serem destinados em cada Empreendimento em função de outros CRI emitidos	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento	Valor estimado de recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento
Casa di Sirena São Paulo	R\$232.000.000,00	R\$29.000.000,00	-	100%	R\$160.000.000,00	100%

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos desta Emissão (Semestral)

(2º Semestre de 2024 até 1º Semestre de 2027)

Empreendimento	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27
Casa di Sirena São Paulo	45.000.000,00	15.000.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	28.000.000,00

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 Notas Comerciais 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 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.

ANEXO III
MODELO DE RELATÓRIO

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

À

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,

São Paulo – SP

CEP 05.501-900

At: Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

C.C.:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros,

São Paulo – SP, CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br;

Período de [=] a [=]

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, n.º 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 46.568.827/0001-05, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Emitente**”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], aplicou R\$ [=] ([=]) dos recursos decorrentes do “*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, nos seguintes empreendimentos imobiliários:

Denominação do Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									RS [•]
Valor total desembolsado à Emitente									RS [•]
Saldo a destinar									RS [•]
Valor Total da Oferta									RS [•]

São Paulo, [=] de [=] de [=].

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO IV

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL E ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM QUATRO SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Os termos, no singular ou no plural, iniciados com letra maiúscula no corpo deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) terão os significados que lhes são atribuídos no “*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” celebrado em 18 de dezembro de 2024, entre **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 46.568.827/0001-05; a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Titular”); e **RICARDO CIARCIA RAMIRES**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 22.818.649-3 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 165.866.198-23, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.416-000 (“Termo de Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente).

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- | | |
|----|--|
| a) | Emissão: 1ª. |
| b) | Série: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª. |
| c) | Quantidade de Notas Comerciais: 160.000 (cento e sessenta mil) Notas Comerciais, cada uma com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (abaixo definida), sendo (i) 32.000 (trinta e dois mil) Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 32.000 (trinta e duas mil) Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 48.000 (quarenta e oito mil) Notas Comerciais da 4ª Série. |
| d) | Valor Total da Emissão: R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida), (i) R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) de Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) R\$32.000.000,00 (trinta e |

- dois milhões de reais) de Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) na de Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) de Notas Comerciais da 4ª Série.
- e) Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais: R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”);
- f) Data de Emissão: **(i)** Data da Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série será o dia 18 de dezembro de 2024; **(ii)** Data da Emissão das Notas Comerciais da 2ª Série será o dia 18 de dezembro de 2024; **(iii)** Data da Emissão das Notas Comerciais da 3ª Série será o dia 18 de dezembro de 2024; e **(iv)** **(iii)** Data da Emissão das Notas Comerciais da 4ª Série será o dia 18 de dezembro de 2024 (“Data de Emissão”).
- g) Data de Vencimento: 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 1ª Série; 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 2ª Série; 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 3ª Série; e 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 4ª Série.
- h) Prazo total: **(i)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 4ª Série.
- i) Resgate Antecipado Facultativo: Admitida a realização de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, das Notas Comerciais em circulação, nos termos do Termo de Emissão.
- j) Periodicidade de Pagamento: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado e os valores devidos a título de Remuneração serão pagos de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão.
- k) Local de emissão: São Paulo - SP.

2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

Atualização Monetária:

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e

Estatística (“IPCA/IBGE”), aplicado mensalmente, calculado na forma prevista no item 4.1.8 do Termo de Emissão.

Remuneração:

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de **(i)** 10,00% (dez por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 9,00% (nove por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** 8,81% (oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 4ª Série, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

3. SUBSCRITORA DAS NOTAS COMERCIAIS

- a) Denominação Social: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
- b) CNPJ: 08.769.451/0001-08
- c) Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900
- d) Cidade/Estado: São Paulo / SP

4. SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

- a) **Quantidade de Notas Comerciais inscritas:** 30.000 (trinta mil) Notas Comerciais da 1ª Série.
- b) **Valor Nominal Unitário na Data de Emissão:** R\$ 1.000,00 (mil reais)

5. GARANTIAS

Para assegurar o cumprimento **(i)** de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pelo Avalista por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e pelo Avalista nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado,

sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** de qualquer outro montante devido pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação; **(v)** de qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e **(vi)** de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas (conjuntamente, as “Garantias”): **(a)** garantia fidejussória em formato de aval, constituída pelo Avalista nos termos dispostos neste Termo de Emissão (“Aval”); **(b)** cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento a ser desenvolvido pela Emitente, denominado provisoriamente “*Casa di Sirena São Paulo*”, nos imóveis objeto das Matrículas de nº 19.233, 19.234, 19.139, 103.054, 12.794, todas do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis” e “Unidades”, respectivamente), conforme estipulados em cada contrato de promessa de venda e compra e/ou de venda e compra definitiva, com cada respectivo adquirente (“Adquirente”), incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Venda”); e **(2)** de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do resultado líquido da eventual exploração hoteleira das Unidades em estoque da Emitente (para fins de esclarecimento: as Unidades de propriedade da Emitente e não objeto de alienação a terceiros), conforme estipulados no competente instrumento a ser celebrado pela Emitente com a competente administradora hoteleira, a ser definida (“Administradora Hoteleira”) para formalizar as regras da exploração hoteleira de cada Unidade em estoque e as obrigações de pagamento pela Administradora Hoteleira, incluindo o pagamento principal devido pela Administradora Hoteleira à Emitente, na forma e prazos estabelecidos no referido instrumento para a

respectiva Unidade em estoque, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira” e, em conjunto, com os Créditos Fiduciários – Venda, os “Créditos Fiduciários” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(c)** a alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Contrato de AF de Imóveis (“Alienação Fiduciária de Imóveis”); **(e)** a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais de emissão da Emitente, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de AF de Quotas”) **(f)** o Fundo de Reserva; **(g)** o Fundo de Juros; **(h)** o Fundo de Despesas; e **(i)** o Fundo de Obras.

6. DECLARAÇÃO

Na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, declaro para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente boletim, bem como no Termo de Emissão, cuja cópia confirmo ter recebido e tomado conhecimento.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

**VIRGO COMPANHIA DE GIP XXII EMPREENDIMENTOS
SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Subscritora das Notas Comerciais

Emitente

ANEXO V
CARACTERÍSTICAS DA NOTA COMERCIAL
(Art. 47 da Lei nº 14.195)

NOTA COMERCIAL	
Data de Emissão: 18 de dezembro de 2024.	Local de Emissão: São Paulo/SP
Número da Emissão: 1ª (primeira)	Divisão em Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries
Emitente: GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“ <u>CNPJ</u> ”) sob o nº 46.568.827/0001-05	
Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais)	
Valor Total da Emissão: R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo (i) R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) de Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) de Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) de Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) de Notas Comerciais da 4ª Série	
Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de (i) 10,00% (dez por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 9,00% (nove por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 8,81% (oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 4ª Série, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).	
Atualização Monetária:	

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), aplicado mensalmente.

Cronograma de Pagamento de Amortização e Remuneração:

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização extraordinária, de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário e de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão.

Para fins de esclarecimento, considerando que as Notas Comerciais poderão ser integralizadas em diversas Datas de Integralização, o pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e da Remuneração será devido à Titular das Notas Comerciais apenas com relação às Notas Comerciais devidamente integralizadas.

Local de Pagamento:

Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 97856-2, agência 3100-5, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Titular das Notas Comerciais, especificamente designada para depósito dos recursos do patrimônio separado do CRI.

Garantias:

Para assegurar o cumprimento **(i)** de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pelo Avalista por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e pelo Avalista nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** de qualquer outro montante devido pela

Emitente, nos termos dos Documentos da Operação; **(v)** de qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e **(vi)** de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas (conjuntamente, as “Garantias”): **(a)** garantia fidejussória em formato de aval, constituída pelo Avalista nos termos dispostos neste Termo de Emissão (“Aval”); **(b)** cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento a ser desenvolvido pela Emitente, denominado provisoriamente “*Casa di Sirena São Paulo*”, nos imóveis objeto das Matrículas de nº 19.233, 19.234, 19.139, 103.054, 12.794, todas do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis” e “Unidades”, respectivamente), conforme estipulados em cada contrato de promessa de venda e compra e/ou de venda e compra definitiva, com cada respectivo adquirente (“Adquirente”), incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Venda”); e **(2)** de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do resultado líquido da eventual exploração hoteleira das Unidades em estoque da Emitente (para fins de esclarecimento: as Unidades de propriedade da Emitente e não objeto de alienação a terceiros), conforme estipulados no competente instrumento a ser celebrado pela Emitente com a competente administradora hoteleira, a ser definida (“Administradora Hoteleira”) para formalizar as regras da exploração hoteleira de cada Unidade em estoque e as obrigações de pagamento pela Administradora Hoteleira, incluindo o pagamento principal devido pela Administradora Hoteleira à Emitente, na forma e prazos estabelecidos no referido instrumento para a respectiva Unidade em estoque, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC

Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira” e, em conjunto, com os Créditos Fiduciários – Venda, os “Créditos Fiduciários” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(c)** a alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Contrato de AF de Imóveis (“Alienação Fiduciária de Imóveis”); **(e)** a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais de emissão da Emitente, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de AF de Quotas”); **(f)** o Fundo de Reserva; **(g)** o Fundo de Juros; **(h)** o Fundo de Despesas; e **(i)** o Fundo de Obras.

Data e Condições de Vencimento:

As Notas terão prazo de vencimento de **(i)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data Emissão, vencendo em 26 de dezembro de 2029 para as Notas Comerciais da 4ª Série, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária antecipada facultativa.

ANEXO VI

CUSTOS DA OPERAÇÃO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	R\$ 14.915,00	0,009%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	R\$ 2.979,00	0,002%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 39.800,00	0,00%	R\$ 39.800,00	R\$ 39.800,00	0,025%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00	R\$ 1.600,00	0,001%
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 4.059,00	0,00%	R\$ 4.059,00	R\$ 4.059,00	0,003%
Oslo	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 36.000,00	11,15%	R\$ 40.517,73	R\$ 40.517,73	0,025%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 55.000,00	9,65%	R\$ 60.874,38	R\$ 60.874,38	0,038%
Virgo	Implantação MTR	FLAT	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	0,003%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84	0,004%
Koga	Assessor Legal	FLAT	R\$ 100.000,00	0,00%	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	0,063%
Fass	Assessor Legal	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00	0,009%
Luz Capital Markets	Gráfica	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00	0,009%
PoliCristal	Marketing	FLAT	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	0,001%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ 5.975,86	0,004%
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ 5.975,86	0,004%
Total					R\$ 320.871,70	R\$ 320.871,70	0,201%

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 19.000,00	9,65%	R\$ 21.029,33
Vortex	Escriturador de Nota Comercial	ANUAL	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87
Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84
TBD*	Conta Vinculada*	MENSAL	R\$ 0,00	0,00%	-
Trinus	Servicer	MENSAL	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36
Trinus	Medidor de Obras	MENSAL	R\$ 4.500,00	14,25%	R\$ 5.247,81
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 320,00	0,00%	R\$ 320,00
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 280,00	0,00%	R\$ 280,00
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 3.068,00	0,00%	R\$ 3.068,00
Total					R\$ 64.396,48

*A conta vinculada deverá ser contratada e inserida nas despesas recorrentes pagas pelo Patrimônio Separado, com antecedência de um mês antes da passagem da cessão fiduciária.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PRTDV-JZD3U-SZ4VY-GAXS9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER (CPF 350.074.838-42)

Talita Medeiros Pita Crestana (CPF 368.585.008-39)

Ricardo Ciarcia Ramires (CPF 165.866.198-23)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PRTDV-JZD3U-SZ4VY-GAXS9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 46.568.827/0001-05, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Sociedade”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos de direito, com relação à Operação (abaixo definida), o quanto adiante disposto:

Por “Operação” entende-se a operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro a ser realizada pela Sociedade, mediante a emissão de notas comerciais escriturais (“Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão (“Termo de Emissão”), subscritas pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o n.º 728, na categoria S2 (“Securizadora”); a emissão, pela Securizadora, de cédula de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão (“Créditos Imobiliários”), na forma do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”); e a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado entre a Securizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Termo de Securitização”); bem como a constituição de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade no âmbito da Operação, por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto;

- (i) não tem conhecimento da ocorrência de Efeito Adverso Relevante em relação à Sociedade, à Garantidora e ao Avalista, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

- (ii) está mantida toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Sociedade condição fundamental de funcionamento;
- (iii) está em cumprimento de todas as suas obrigações previstas (a) no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme exigíveis e aplicáveis; e (b) de todas as obrigações previstas nas normas da CVM que regulamentam a Oferta e que lhes sejam aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv) não há violação ou indício de violação, pela Sociedade, pela Garantidora e pelo Avalista, por quaisquer entidades integrantes do grupo econômico da Sociedade e/ou pelos respectivos sócios, acionistas administradores e/ou colaboradores das entidades ante mencionadas, quando agindo em seu nome, de qualquer dispositivo de quaisquer normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, mas sem se limitar as Leis Anticorrupção;
- (v) não há violação ou indício de violação, pela Sociedade, pela Garantidora e pelo Avalista, por quaisquer entidades integrantes do grupo econômico da Sociedade e/ou pelos respectivos sócios, acionistas, administradores e colaboradores das entidades ante mencionadas, quando agindo em seu nome, de quaisquer leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, inclusive a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas que vedam a prostituição, a utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à escravidão e as normas que tratam dos direitos dos silvícolas, em especial, incluindo, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação Socioambiental”);
- (vi) não há intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na Emissora, na Garantidora e no Avalista;
- (vii) está em adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Sociedade, pela Garantidora e pelo Avalista junto à Securitizadora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (viii) a Operação não foi estruturada de forma a simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (ix) não existem atos societários relevantes da Sociedade, tais como alterações ao Contrato Social e/ou atas de Reunião de Sócios, arquivados, em fase de arquivamento, em elaboração ou ainda não submetidos a arquivamento perante a JUCESP, que não tenham sido apresentados para a realização da auditoria;

(x) não firmou ou existem quaisquer contratos, acordos e/ou demais instrumentos que possuam cláusulas que vedem, requeiram autorizações de terceiros (*waiivers* de credores e/ou sócios/acionistas), exceto por aqueles que foram obtidos previamente a realização da Operação e/ou que possam, de qualquer forma, impactar a Operação, incluindo, sem limitação: (a) financeiros e/ou de mercado de capitais, verbais ou escritos, em vigor, que tratem de (a.1) empréstimo, financiamento, antecipação de recebíveis ou abertura de crédito rotativo, e seus respectivos acessórios; (a.2) penhor mercantil, alienação fiduciária, cessão fiduciária, anticrese, hipoteca, aval, fiança, caução ou que de qualquer forma envolvam ou onerem os ativos, créditos e/ou qualquer patrimônio da Sociedade; (a.3) garantias outorgadas pela Sociedade em favor de terceiros; (a.4) cessão de crédito, débito e/ou cessão de contratos que constituam garantias; (a.5) arrendamento mercantil (*leasing*); (a.6) parcelamento de débitos de qualquer natureza; (a.7) empréstimo de equipamentos e/ou demais bens do patrimônio da Sociedade; (a.8) confissão de dívida; e/ou (a.9) valores mobiliários, títulos de crédito e/ou demais títulos executivos extrajudiciais; (b) referentes a investimento e/ou associação ou parceria com outras pessoas ou sociedades, tais como contratos de *joint venture* e/ou de constituição de demais sociedades em conta de participação; e (c) entre a Sociedade e qualquer de suas respectivas subsidiárias, /e/ou entre a Sociedade (e/ou suas subsidiárias) e qualquer administrador, diretor, gerente, membro da família e/ou outra pessoa relacionada à Sociedade, inclusive sócios;

(xi) não existe qualquer acordo de sócios da Sociedade em vigor;

(xii) não existem quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza sobre as quotas emitidas pela Sociedade;

(xiii) não existem procurações em vigor outorgadas pela Sociedade relevantes à Operação;

(i) não existem deliberações que tenham sido tomadas pelos sócios e/ou pela administração da Sociedade que possam, de qualquer forma, impactar a Operação;

(ii) não existem procedimentos de arbitragem dos quais a Sociedade seja parte;

(iii) a Operação (a) não caracteriza fraude contra credores, conforme prevista nos artigos 158 a 165 da Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); (b) não caracteriza fraude à execução, na hipótese do artigo 792 da Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e/ou do artigo 185, *caput*, da Lei n.º 5.172 de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional); e (c) não caracteriza fraude falimentar;

(iv) a Sociedade adota os procedimentos pertinentes de prevenção à lavagem de dinheiro, detecção e reporte de atividades suspeitas e combate ao suborno e à corrupção, em conformidade com leis e regulamentos aplicáveis, porém não existem políticas formalizadas;

- (v) a Sociedade e seus empregados e representantes nunca foram acusados ou indiciados por qualquer órgão oficial por atos de suborno ou corrupção;
- (vi) não existe, atualmente, qualquer investigação em curso por práticas de suborno ou corrupção relacionada à Sociedade, seus empregados e/ou representantes;
- (vii) não há qualquer notícia relacionada à Sociedade e/ou a qualquer de seus empregados e/ou representantes com referência a acusações de suborno ou corrupção;
- (viii) não existe qualquer obrigação envolvendo qualquer tipo de pagamento a órgãos públicos em desacordo com a legislação aplicável;
- (ix) não realizou qualquer pagamento referente a taxas de urgência e/ou taxas de facilitação a funcionários públicos da administração pública direta ou indireta;
- (x) não realizou qualquer pagamento referente a refeições, viagens e/ou entretenimento a funcionários públicos;
- (xi) não realizou qualquer pagamento referente a compra de presentes, brindes e/ou outros favorecimentos a funcionários públicos;
- (xii) cumpre os(as) leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e/ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais;
- (xiii) não existe qualquer decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção e/ou de ato(s) lesivo(s) à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável, pela Sociedade e/ou por qualquer de suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, sendo que nenhuma delas consta do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e/ou do Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xiv) não realizou qualquer pagamento referente a contribuição para causa beneficente em desacordo com a legislação aplicável;
- (xv) não realizou qualquer pagamento referente a contribuição política;

(xvi) não realizou qualquer gasto e/ou pagamento referente a patrocínio em desacordo com a legislação aplicável;

(xvii) a Sociedade conhece, cumpre todas as determinações e não se enquadra em nenhuma restrição prevista na Resolução CMN nº 5.118 de 01/02/2024 para fins da Operação, principalmente que não é parte relacionada a companhia aberta que o setor principal de atividade não seja o setor imobiliário, tampouco é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, ou suas partes relacionadas, conforme previsto na referida Resolução; bem como os direitos creditórios referentes à Operação não são oriundos de operações entre partes relacionadas;

(xviii) inexistem quaisquer irregularidades, passivos ou contingências ambientais relacionadas aos imóveis vinculados à Operação por meio da Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou à condução de suas atividades, incluindo, mas não limitado a: autos de infração, débitos, multas, ônus, inquéritos e/ou investigações, processos judiciais ou administrativos, notificações, autuações, termos de ajustamento de conduta, incluindo compromissos de recuperação e/ou compensação firmados com o Poder Público, autos de inspeção, Projetos de Recuperação de Área Degradada – PRADs e outros que, por sua natureza, representem o descumprimento de norma, postura, regra, compromisso ou qualquer outro dispositivo emanado pelo Poder Público;

(xix) a Sociedade cumpre e exige de todas as pessoas, físicas e jurídicas de qualquer modo envolvidas no Imóvel, o cumprimento de todas as normas e regras ambientais aplicáveis, não tendo ciência de qualquer ato, fato ou omissão, sua ou de terceiros, inclusive antecessores ou partes relacionadas à Sociedade e/ou aos Imóveis, que materializem ou possam vir a materializar contingências ambientais;

(xx) inexistem quaisquer multas, passivos, débitos ou autos de infração de natureza ambiental envolvendo os imóveis vinculados à Operação, seus antecessores, a Sociedade e seus sócios seja em âmbito municipal, estadual ou federal;

(xxi) não existe qualquer processo administrativo ou judicial, débito, obrigações ou passivos em nome dos antecessores proprietários dos imóveis vinculados à Operação, da Sociedade ou dos garantidores da Operação que possam afetar os créditos cedidos no âmbito da Operação, a Operação em si, ou a Sociedade e as demais partes envolvidas na Operação;

(xxii) inexistem para os imóveis vinculados à Operação, quaisquer indícios da existência de atos administrativos ou judiciais que vise a desapropriação e/ou tombamento de área dos imóveis vinculados à Operação, total ou parcialmente e não há projeto de desapropriação e/ou

tombamento sendo discutido em âmbito municipal, estadual ou federal, relacionado à área do imóvel, total ou parcialmente;

(xxiii) não existem, em nome da Sociedade, de suas filiais ou de seus sócios, processos que tramitam em segredo de justiça, inquéritos policiais, processos criminais sem condenação transitada em julgado ou em gozo de *sursis*;

(xxiv) a Sociedade e os garantidores da Operação são solventes e detém patrimônio suficiente para arcar com todos os seus passivos caso todas as contingências identificadas na Auditoria se materializem e se tornem exigíveis da Sociedade e/ou dos respectivos garantidores;

(xxv) não há nenhum processo, ação judicial ou procedimento administrativo, de qualquer natureza, não informado no âmbito da Auditoria Jurídica;

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

(pelo seu administrador Ricardo Ciarcia Ramires)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZKYWK-A5U7X-6CJ4Q-DTYD2

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ricardo Ciarcia Ramires (CPF 165.866.198-23)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZKYWK-A5U7X-6CJ4Q-DTYD2>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 46.598.827/0001-05

NIRE 35239216252

ATA DE REUNIÃO DOS SÓCIOS REALIZADA EM 17 DE DEZEMBRO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 17 de dezembro de 2024, às 10:00 horas, na sede da **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (“Sociedade” ou “GIP XXII”), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000.

CONVOCAÇÃO: Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do §2º, do art. 1.072, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), tendo em vista a presença dos sócios detentores da totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade.

PRESENÇA: Presente a sócia representando a totalidade do capital social da Sociedade, a saber: **(i) GIP INVEST LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.432.844/0001-89; e **(ii) RICARDO CIARCIA RAMIRES**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 22.818.649-3 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 165.866.198-23, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.416-000, os quais assinam a lista de presença constante ao Anexo I à presente ata.

MESA: Presidente: Ricardo Ciarcia Ramires; Secretário: Wagner Saito.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre a:

(i) a autorização para emissão de 160.000 (cento e sessenta mil) notas comerciais, com valor unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) cada uma, totalizando R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), por meio da celebração do “*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Fidejussória a Ser Convolada em Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Quatro Séries, para Distribuição Privada, da GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Emissão”, “Notas Comerciais” e “Emissão”, respectivamente), sendo que as Notas Comerciais serão totalmente subscritas pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S2, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita

no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securizadora”) para fins de vinculação das Notas Comerciais aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 227ª emissão da Securizadora (“CRI”), nos termos do competente termo de securitização, os quais serão distribuídos por meio de oferta pública com registro automático perante a CVM, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, coordenada sob o regime de melhores esforços pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, sendo que a Emissão das Notas Comerciais terá as seguintes características básicas:

- Local de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Notas Comerciais será o dia 18 de dezembro de 2024 para as Notas Comerciais da 1ª Série, o dia 18 de dezembro de 2024 para as Notas Comerciais da 2ª Série, o dia 18 de dezembro de 2024 para as Notas Comerciais da 3ª Série e o dia 18 de dezembro de 2024 para as Notas Comerciais da 4ª Série (“Data de Emissão”).
- Número da Emissão: a Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais escriturais da GIP XXII.
- Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: as Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, e, para todos os fins de direito, a titularidade delas será comprovada pelo extrato emitido pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de escriturador das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais.
- Prazo e Data de Vencimento: As Notas terão prazo de vencimento de até **(i)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 3ª Série; e 1.834 (mil oitocentos e trinta e quatro) dias contados da Data de Emissão para as Notas Comerciais da 4ª Série (“Data de Vencimento”).

- Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
 - Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas 160.000 (cento e sessenta mil) Notas Comerciais, em até quatro séries.
 - Forma de Subscrição e de Integralização: As Notas Comerciais serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante do Termo de Emissão. As Notas Comerciais serão integralizadas em cada data de integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a primeira data de integralização (inclusive) ou a última Data de Pagamento dos CRI (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), nas demais Datas de Integralização, sendo que a integralização das Notas Comerciais poderá ocorrer em diversas datas de integralização, observadas as condições precedentes para cada integralização, conforme previstas no Termo de Emissão (“Datas de Integralização”).
 - Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, aplicado mensalmente (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):
 - Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de **(i)** 10,00% (dez por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 9,00% (nove por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** 8,81% (oito inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 4ª Série, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração”).
- (ii)** a autorização para a Sociedade constituir em garantia do cumprimento **(a)** de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela GIP XXII por força da Nota Comercial e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela GIP XXII nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios,

custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(b)** das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(c)** de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(d)** de qualquer outro montante devido pela GIP XXII, nos termos dos Documentos da Operação; **(e)** de qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial, da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e **(f)** de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias (“Obrigações Garantidas”), **(1)** cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento a ser desenvolvido pela Emitente, denominado provisoriamente “*João Moura*”, nos imóveis objeto das Matrículas de nº 19.233, 19.234, 19.139, 103.054, 12.794, todas do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis” e “Unidades”, respectivamente), conforme estipulados em cada contrato de promessa de venda e compra e/ou de venda e compra definitiva, com cada respectivo adquirente (“Adquirente”), incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Venda”); e **(2)** de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos do resultado líquido da eventual exploração hoteleira das Unidades em estoque da Emitente (para fins de esclarecimento: as Unidades de propriedade da Emitente e não objeto de alienação a terceiros), conforme estipulados no competente instrumento a ser celebrado pela Emitente com a competente administradora hoteleira, a ser definida (“Administradora Hoteleira”) para formalizar as regras da exploração hoteleira de cada Unidade em estoque e as obrigações de pagamento pela Administradora Hoteleira, incluindo o pagamento principal devido pela Administradora Hoteleira à Emitente, na forma e prazos estabelecidos no referido instrumento para a respectiva Unidade em estoque, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos referidos instrumentos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos, que poderão ser celebrados na forma e no âmbito da distribuição dos CIC Hoteleiro (“Créditos Fiduciários – Exploração Hoteleira” e, em conjunto, com os Créditos Fiduciários – Venda, os “Créditos Fiduciários”

e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(c)** a alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Contrato de AF de Imóveis (“Alienação Fiduciária de Imóveis”); **(e)** a alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais de emissão da Emitente, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de AF de Quotas”) **(f)** o Fundo de Reserva; **(g)** o Fundo de Juros; **(h)** o Fundo de Despesas; e **(i)** o Fundo de Obras; e

(iii) a autorização à administração da Sociedade para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações a serem tomadas nos termos dos itens “i” e “ii” acima.

DELIBERAÇÕES:

1. Examinadas e debatidas as matérias constantes dos itens (i), (ii) e (iii), foi autorizada a emissão das Notas Comerciais, a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e a constituição da Cessão Fiduciária, ficando os administradores da Sociedade expressamente autorizados a praticar todo e qualquer ato necessário à efetivação das deliberações acima, incluindo, mas não se limitando, a celebração em nome da Sociedade, de todos e quaisquer documentos necessários às deliberações aprovadas nos termos dos itens, bem como de quaisquer aditamentos, termos, anuências e/ou notificações previstos ou necessários, e à adoção, junto a órgãos governamentais e entidades privadas, das providências que se fizerem necessárias à efetivação das medidas aprovadas nesta reunião.

2. Exceto quando de outra forma previsto nesta ata, adotam-se as definições constantes do Termo de Emissão e demais documentos da operação do CRI, conforme aplicáveis.

LEITURA E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso, sendo que ninguém se manifestou, declarou encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, aprovada e por todos os presentes assinada. Sócios representando 100% do capital social: Gip Invest Ltda., acima qualificada; e Ricardo Ciarcia Ramires, acima qualificado.

Certifico que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

Ricardo Ciarcia Ramires
Presidente

Wagner Saito
Secretário

ANEXO I

Lista de Presença da Reunião de Sócios Realizada em 17 de dezembro de 2024

Sócio	Percentual	Assinatura
Gip Invest Ltda.	99%	
Ricardo Ciarcia Ramires	1%	

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

Matrícula	19.233
Registro de Imóveis	13º RGI de São Paulo, SP
Endereço	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
Proprietário	GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula nº 19.233
Valor de Venda	R\$ 11.208.691,03
% Relação à Dívida	7,005431894%
% Relação CRI 1ª Série	32,02483151%
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis lavrada perante o 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de dezembro de 2023, no Livro 6.739, página 113.

Matrícula	19.234
Registro de Imóveis	13º RGI de São Paulo, SP
Endereço	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
Proprietário	GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula nº 19.234
Valor de Venda	R\$ 16.086.309,99
% Relação à Dívida	10,05394374%
% Relação CRI 1ª Série	45,96088568%
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis lavrada perante o 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de dezembro de 2023, no Livro 6.739, página 113.

Matrícula	19.139
Registro de Imóveis	13º RGI de São Paulo, SP

Endereço	Rua João Moura, s/n, 20º subdistrito Jardim América, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
Proprietário	GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula nº 19.139
Valor de Venda	R\$ 7.225.725,71
% Relação à Dívida	4,516078571%
% Relação CRI 1ª Série	20,64493061%
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis lavrada perante o 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de dezembro de 2023, no Livro 6.739, página 113.

Matrícula	103.054
Registro de Imóveis	13º RGI de São Paulo, SP
Endereço	Rua João Moura, nº 1.414, CEP 05.412-003, São Paulo, SP
Proprietário	GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula nº 103.054
Valor de Venda	R\$ 2.437.373,27
% Relação à Dívida	1,523358292%
% Relação CRI 1ª Série	6,963923621%
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis lavrada perante o 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de dezembro de 2023, no Livro 6.739, página 093.

Valor Total da Garantia	R\$ 36.958.100,00 (trinta e seis milhões novecentos e cinquenta e oito mil e cem reais)
--------------------------------	---



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CYQ56-E4LGM-AAZM2-WDRSG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ricardo Ciarcia Ramires (CPF 165.866.198-23)

Wagner Hideki Saito (CPF 751.910.839-20)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CYQ56-E4LGM-AAZM2-WDRSG>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo BACEN, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder” e “Securitizadora”), na qualidade de intermediária da Oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão da Securitizadora, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Cj. 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05 (“CRI”), **declara, para todos os fins e efeitos**, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

**OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RXNYY-PG5MQ-5A3EH-3Q7H2

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Benedito Cesar Luciano (CPF 077.846.378-88)

Gustavo Tonetti (CPF 291.929.118-11)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RXNYY-PG5MQ-5A3EH-3Q7H2>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

ANEXO X

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Diretores e Administradores da
GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Fase pré-operacional

Conforme o mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Empresa tem por objeto social o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário no terreno situado à Rua João Moura, com previsão inicial de lançamento imobiliário para o primeiro semestre de 2026, sendo que atualmente a Empresa encontra-se em fase pré-operacional.

Desta forma, a continuidade das operações da Empresa depende do suporte financeiro de seus quotistas e/ou terceiros. As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, sendo que nossa opinião não está modificada em relação a este assunto.

Ênfases--Continuação

Operações com partes relacionadas

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 6, a qual descreve que a Empresa faz parte de um grupo econômico de empresas que realizam operações de mútuo entre si, tendo por objetivo o suprimento de recursos para a manutenção das atividades operacionais do Grupo. As referidas operações são realizadas em condições específicas acordadas entre as partes, sem vencimentos pré-determinados ou a cobrança de juros previamente estabelecidos.

Caso estas operações fossem realizadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser substancialmente diferentes. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício comparativo

Não examinamos, bem como não foram examinadas por outros auditores independentes e, portanto, não estão abrangidas em nossa auditoria, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Como consequência, não expressamos uma opinião quanto à adequação dos valores representativos desse exercício.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa; Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 04 de dezembro de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Nelson Varandas dos Santos
Contador CRC 1SP-197.110/O-3



Thiago Gomes de Freitas
Contador CRC 1SP-341.344/O-2

GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Balancos patrimoniais Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> <u>(não auditado)</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	48.609	9.644
Tributos a recuperar	-	3	-
Total do ativo circulante		48.612	9.644
Ativo não circulante			
Imóveis a comercializar	4	29.087.700	-
Total do ativo circulante		29.087.700	-
Total do ativo		29.136.312	9.644

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Balanços patrimoniais Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

	Nota	2023	2022 (não auditado)
Passivo circulante			
Obrigações tributárias	-	12	-
Total do passivo circulante		12	-
Passivo não circulante			
Débitos com terceiros	5	873.416	-
Partes relacionadas	6	11.079.283	-
Credores por imóveis compromissados - permuta física	7	17.175.000	-
Total do passivo não circulante		29.127.699	-
Patrimônio líquido			
Capital social	8	10.000	10.000
Prejuízos acumulados	-	(1.399)	(356)
Total do patrimônio líquido		8.601	9.644
Total do passivo e patrimônio líquido		29.136.312	9.644

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> <u>(não auditado)</u>
Resultado financeiro, líquido			
Despesas financeiras	10	(1.140)	(356)
Receitas financeiras	10	128	-
Resultado antes dos impostos sobre o lucro		(1.012)	(356)
(-) Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(31)	-
Prejuízo do exercício		<u>(1.043)</u>	<u>(356)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Prejuízo do exercício</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (não auditado)		10.000	-	-	10.000
Prejuízo do exercício		-	-	(356)	(356)
Transferência do prejuízo do exercício para prejuízos acumulados		-	(356)	356	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)		10.000	(356)	-	9.644
Prejuízo do exercício		-	-	(1.043)	(1.043)
Transferência do prejuízo do exercício para prejuízos acumulados		-	(1.043)	1.043	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		10.000	(1.399)	-	8.601

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em Reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u> (não auditado)
Das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(1.043)	(356)
Varição no ativo e passivo		
Imóveis a comercializar	(29.087.700)	-
Tributos a recuperar	(3)	-
Obrigações tributárias	12	-
Credores por imóveis compromissados - permuta física	17.175.000	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(11.913.734)	(356)
Das atividades de financiamentos		
Débitos com terceiros	873.416	-
Partes relacionadas	11.079.283	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	11.952.699	-
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	38.965	(356)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	9.644	10.000
No final do exercício	48.609	9.644
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	38.965	(356)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa” ou “GIP XXII”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada, com sede em São Paulo-SP, constituída em 27 de maio de 2022 e tem por objeto específico o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, na Rua João Moura, n. 1.416/1.446, Pinheiros, em São Paulo/SP, visando a construção e venda de um empreendimento imobiliário dividido em unidades residenciais e unidades hoteleiras.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Empresa, arredondadas para o milhar mais próximo.

As demonstrações financeiras da Empresa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administração em 04 de dezembro de 2024.

2.2. Principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

2.2.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da empresa, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Empresa não possuía aplicações financeiras restritivas ou com vencimentos superiores a 90 dias.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.2. Imóveis a comercializar

Formado pelo custo de aquisição dos terrenos (numerário e permutas físicas avaliadas ao valor justo), acrescidos dos demais custos acessórios e dos custos iniciais incorridos visando a preparação para o futuro empreendimento imobiliário. Quando aplicável, também é capitalizado o custo financeiro diretamente relacionado ao futuro empreendimento imobiliário.

A classificação no ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo de lançamento do futuro empreendimento imobiliário, que está previsto para o primeiro semestre de 2026.

2.2.3. Credores por imóveis compromissados

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como credores por imóveis compromissados até o futuro lançamento imobiliário, onde esse compromisso é transferido para a conta de adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.4. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.2.5. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i)** Custo amortizado;
- (ii)** Valor justo por meio do resultado.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2.6. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Não foi registrada perda decorrente de redução de valor recuperável dos ativos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

2.2.7. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

3. Caixa e equivalentes e caixa

	2023	2022 (não auditado)
Caixa	1.000	1.000
Conta corrente bancária	1	1
Aplicações financeiras	47.608	8.643
Total	48.609	9.644

As aplicações financeiras são representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), cujo rendimento está atrelado à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais inexistem carência, multas, perda de rendimento financeiro ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

4. Imóveis a comercializar

Refere-se ao custo de aquisição do terreno, com recursos próprios e permuta com unidades a construir, acrescidos dos demais custos incorridos e do custo financeiro decorrente dos recursos aplicados na aquisição dos terrenos, quando aplicável.

	<u>2023</u>	
Terreno – Rua João Moura	26.275.000	
Demais custos com terrenos	2.812.700	
Total	<u>29.087.700</u>	

5. Débitos com terceiros

Refere-se a empréstimo obtido junto a empresa B2S Properties Assessoria Imobiliária Ltda., o qual não possui remuneração e expectativa de liquidação no início do exercício de 2025.

6. Partes relacionadas

A Empresa e a sua controladora (GIP Invest Ltda.), celebraram entre si, no curso normal de seus negócios, contrato de empréstimo em forma de mútuo, objetivando a disponibilização de recursos financeiros para a compra de terrenos e para o desenvolvimento do futuro empreendimento imobiliário no terreno da Rua João Moura.

O referido empréstimo não possui a previsão de incidência de juros ou atualização monetária, com prazo de vencimento previsto para 29 de maio de 2028.

A Empresa tem em curso negociação para a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário que, dentre outras finalidades, objetivam a liquidação de tais dívidas.

Passivo não circulante:	<u>2023</u>	
GIP Invest Ltda.	11.079.283	
Total	<u>11.079.283</u>	

7. Credores por imóveis comprometidos – permutas físicas

Na negociação da aquisição dos terrenos a Empresa irá efetuar pagamento parcial mediante permuta física com unidades imobiliárias a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a credores por imóveis comprometidos considerando o valor de venda à vista das futuras unidades imobiliárias a serem dadas em dação de pagamento. A partir do lançamento do empreendimento imobiliário o saldo de credores por imóveis comprometidos é transferido para adiantamento de clientes - permutas, sendo que estas operações de permuta serão apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, as quais pressupõe o reconhecimento das receitas dos contratos com clientes ao longo do tempo, conforme a satisfação das obrigações de performance contratuais em linha com o andamento físico da obra - POC (percentage of completion).

	2023	
Georgia Montellato Franco do Amaral e Paulo Franco do Amaral (i)	4.960.000	
Guido Damiani (ii)	12.215.000	
Total	17.175.000	

- (i) Em 14 de dezembro de 2023 as partes pactuaram Acordo de Sócios da Sociedade em Conta de Participação (SCP) estabelecendo que o saldo devido aos vendedores por conta da aquisição dos terrenos deverá ser pago mediante a entrega de 240 m2, correspondente a no mínimo 02 unidades autônomas do empreendimento em fase de aprovação, objeto desta Empresa;
- (ii) Em 14 de dezembro de 2023 as partes pactuaram acordo de Sócios da SCP estabelecendo que o saldo devido ao vendedor por conta da aquisição do terreno deverá ser pago mediante a entrega de 26 unidades autônomas, incluindo gastos com decoração de R\$ 1.200.000, de empreendimento a ser desenvolvido pela GIP XXI Empreendimentos Imobiliários Ltda. (empresa interligada) localizado em São Paulo, na rua Fradique Coutinho.

8. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, é de R\$ 10.000, dividido em 10.000 quotas sociais com valor nominal unitário de R\$ 1,00, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

Sócio	Quotas	%	R\$
GIP Invest Ltda.	9.900	99,00%	9.900
Ricardo Ciarcia Ramires	100	1,00%	100
	10.000	100,00%	10.000

9. Provisão para demandas judiciais

A Empresa pode tornar-se parte em processos judiciais e administrativos perante vários tribunais e órgãos do poder judiciário, surgidos no curso normal de suas operações.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não havia valores a serem provisionados ou divulgados, tampouco processos em andamento.

10. Resultado financeiro, líquido

A composição das despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é demonstrada como segue:

	2023	2022 (não auditado)
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(1.140)	(356)
	<u>(1.140)</u>	<u>(356)</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos em aplicações financeiras	128	-
	<u>128</u>	<u>-</u>
(=) Resultado financeiro, líquido	<u>(1.012)</u>	<u>(356)</u>

11. Instrumentos financeiros

11.1. Gerenciamento de risco

A Empresa possui operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender as suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A Administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Empresa não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

11. Instrumentos financeiros--Continuação

11.1. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de taxas de juros

A Empresa está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- As variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração das aplicações financeiras são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 3);

Operações com derivativos

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Empresa não possuía instrumentos financeiros derivativos.

11.2. Valor de mercado dos instrumentos financeiros

O valor de mercado das disponibilidades (caixa, bancos e aplicações financeiras) e o passivo são coincidentes com o saldo contábil e classificados pelo valor justo por meio do resultado e mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração.

Os mútuos com a controladora não possuem juros ou qualquer tipo de remuneração. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2023 corresponde aos valores efetivos para liquidação.

12. Eventos subsequentes

A Empresa está estruturando uma operação de crédito de CRI (Cédulas de Crédito Imobiliário) para o empreendimento que será desenvolvido, no montante aproximado de R\$ 160.000.000,00 com o objetivo de destinar parte destes recursos para antecipar a liquidação do mutuo existente com a controlada GIP Invest até o final do segundo semestre de 2024, além de destinar o saldo remanescente para custeio das despesas, custos de incorporação, e, os custos de obra.

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA (DISTRIBUIÇÃO PARCIAL)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n. 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 08.769.451/0001-08 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.340.949 (“**Securizadora**” ou “**Emissora**”), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, por seus diretores, no âmbito dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 227ª emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”), os quais serão ofertados para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) (“**Oferta**”), **DECLARA**, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, qual seja, 10.000 (dez mil) CRI, equivalentes a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 227ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GIP XXII Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”.

São Paulo, 18 de dezembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U2G2X-UBFCN-W5MMT-9ETLD

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER (CPF 350.074.838-42)

Talita Medeiros Pita Crestana (CPF 368.585.008-39)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/U2G2X-UBFCN-W5MMT-9ETLD>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 227ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em créditos imobiliários devidos pela

GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS